

La demande
de renouvellement de bail
dans les lois
sur la propriété commerciale

THESE

SOUTENUE

DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE LYON

POUR LE DOCTORAT EN DROIT

PAR

Henri GALLAND

Avocat au Barreau de Vienne



LYON

BOSC Frères, M. & L. RIOU

IMPRIMEURS-ÉDITEURS

42, Quai Gailleton, 42

—
1934

La demande de renouvellement de bail
dans les lois sur la propriété commerciale



Digitized by the Internet Archive
in 2026

UNIVERSITÉ DE LYON - FACULTÉ DE DROIT

La demande
de renouvellement de bail
dans les lois
sur la propriété commerciale

THESE

SOUTENUE

DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE LYON
POUR LE DOCTORAT EN DROIT

PAR

Henri GALLAND

Avocat au Barreau de Vienne



LYON

BOSC Frères, M. & L. RIOU

IMPRIMEURS-ÉDITEURS

42, Quai Gailleton, 42

—
1934

UNIVERSITÉ DE LYON - FACULTÉ DE DROIT

Professeurs honoraires

- MM. APPLETON (Charles), *, §.
APPLETON (Jean), O. *, §, I.
PIC (Paul), O. *, § I.

Professeurs

- MM. JOSSERAND O. *, §, I., Doyen, Professeur de *Droit civil*.
LAMBERT (Edouard), *, § I., Professeur de *Droit comparé*.
LAMEIRE, *, § I., Professeur de *Droit administratif et d'Histoire du Droit public de Doctorat*.
LÉVY, *, § I., Professeur de *Droit civil*.
GONNARD, §, § I., Professeur d'*Economie politique*.
ANTONELLI, *, §, § I., Professeur d'*Histoire des doctrines économiques*.
PERRAUD, §, § I., Professeur de *Procédure civile*.
COHENDY (Georges), § I., Professeur de *Droit commercial général*.
GARRAUD (Pierre), §, §, Professeur de *Droit criminel*.
ROUBIER, §, Professeur de *Droit civil*.
FALLETTI, Professeur de *Droit Romain*.
LAMBERT (Jacques), Professeur d'*étude des institutions internationales de la Paix*.
DE LAPLANCHE, Professeur d'*Histoire du Droit Français*.
NICOLAS, §, § I., Professeur de *Droit administratif*.
PHILIP, Professeur de *Science financière et de Législation française des Finances*.
PERROUX (François), Professeur de *Législation et Economie industrielles et rurales*.
BASTID, Professeur sans chaire.

Agrégée

- M^{lle} BASDEVANT, chargée d'un cours de *Droit International Public*.

Chargé de cours

- M. CONDOMINE, § I., *Droit civil et droit public* (Capacité, 2^e année).
M. SCHATZ, Professeur à la Faculté de Droit de Lille, chargé du Cours d'*Economie Politique* (Doctorat).

MEMBRES DU JURY

- M. ROUBIER, Professeur à la Faculté de Droit, *président*.
M. GARRAUD, Professeur à la Faculté de Droit.
M. LAMBERT (Jacques), Professeur à la Faculté de Droit. } *assesseurs*.

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.



A LA MÉMOIRE DE MES GRANDS-PÈRES

GABRIEL FAUGIER (1829-1919)

Juge au Tribunal civil de Vienne

JULES GALLAND (1836-1912)

Président du Tribunal de commerce de Vienne

A TOUS LES MIENS

TABLE DES MATIÈRES

<i>Bibliographie</i>	XIX
<i>Introduction.</i> — DÉFINITION DE LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT :	
Acte de procédure amiable, soumis pourtant à un certain formalisme	1
Délimitation et division de la présente étude.....	3
<i>Chapitre préliminaire.</i> — SENS ET NÉCESSITÉ DE LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT :	
Cette demande est la clef de la propriété commerciale	7
Le propriétaire peut cependant en dispenser le locataire (question des pourparlers intervenus entre preneurs et bailleurs)	10
<i>Chapitre premier.</i> — QUI DOIT EFFECTUER LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT ?	
Bref rappel des conditions générales requises	15
Section I. — Hypothèses soulevées par le jeu de la théorie de la représentation	
Demandes formées par :	
les personnes morales	17
les incapables :	
mineur	19
femme mariée	20
failli	21
Section II. — Hypothèses soulevées par le jeu de la théorie du mandat	
Demandes formées par :	
les colocataires	23
les mandataires	23
<i>Chapitre II.</i> — A QUI LA DEMANDE DOIT-ELLE ÊTRE ADRESSÉE ?	
Laconisme du législateur	27

Section I. — Demande adressée directement aux bail-	
leurs (lato sensu)	28
A) Au propriétaire, au domicile élu du propriétaire	28
B) Au locataire principal	29
Jurisprudence de la loi du 30 juin 1926.....	30
1° Tendances. Demande adressée par le sous-	
locataire au propriétaire	30
2° Tendances. Demande adressée par le sous-	
locataire au locataire principal	30
Distinctions suivant que:	
le bail principal permettait le renouvel-	
lement total de la sous-location.....	32
le bail principal ne permettait qu'un re-	
nouvellement partiel de la sous-loc-	
ation	33
le bail principal expirait en même temps	
que la sous-location	33
Article 21 de la loi du 13 juillet 1933	34
Maintien de la deuxième tendance et des dis-	
tinctions antérieures	34
Comment le propriétaire peut-il se dégager?	37
C) Au propriétaire apparent	37
D) Aux copropriétaires	39
Loi de 1926 et jurisprudence s'y rattachant....	40
Nullité absolue de la demande adressée à un	
seul des copropriétaires	40
Nullité relative d'une telle demande	41
Rôle sauveur joué par l'idée du mandat tacite.	41
Loi du 13 juillet 1933	43
Du texte et des travaux préparatoires se dé-	
gage une présomption de mandat qui n'est	
pas irréfragable	45
De trois questions disputées:	
Décès du propriétaire	46
Revente partielle de l'immeuble à divers ac-	
quéreurs	47
Effet déclaratif du partage	48
E) A l'usufruitier	49
F) A une personne morale	50
Section II. — Demande adressée aux mandataires	
conventionnels, judiciaires ou légaux	51

A) Au gérant	51
Loi du 30 juin 1926	52
Hostilité des travaux préparatoires à l'égard du gérant	52
L'œuvre de la jurisprudence:	
1° Nullité absolue de la demande faite au gé- rant.	53
2° Validité de cette demande	54
3° Nullité relative de cette demande	55
Désir de ne pas porter atteinte au droit commun du mandat	56
4° Jurisprudence régionale	59
Loi du 13 juillet 1933.....	59
Désir du législateur de régler définitivement la question	59
Amendements Hymans, Brandon, Sallès	60
Evain	61
Lugol	62
Désormais, le gérant est mandataire présumé du bailleur ou du propriétaire	64
Comment le propriétaire ou le bailleur peut-il écarter cette présomption ?	64
B) A l'huissier	66
C) Au concierge	68
D) A l'exécuteur testamentaire	70
E) A l'administrateur judiciaire	72
F) Aux représentants des incapables	73
<i>Chapitre III. — FORME ET CONTENU DE LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT.</i>	79
Section I. — Historique et forme de la demande....	80
Par. I. Historique (travaux préparatoires de 1926 et de 1933).	80
Par. II. Etude comparée de la lettre recommandée et de l'acte extrajudiciaire.	82
Inconvénients de la lettre recommandée.....	83
Moyens d'y parer	84
Par. III. Problème des sanctions	84
Unification du système des sanctions.....	87
Hypothèses :	
de la demande de renouvellement effectuée verbalement.	87

par simple lettre missive.....	88
par lettre recommandée sans avis de réception.	88
par télégramme avec avis de réception....	91
par exploit d'huissier nul quant à la forme.	91
Section II. — Rédaction et contenu de la demande ..	92
Pas de forme sacramentelle.	92
Inutile de viser expressément la loi sur la propriété commerciale.	92
Demande ambiguë interprétée « <i>potius ut valeat</i> ».	94
La lettre doit-elle être signée ?	96
Du retour offensif du formalisme (mention exigée par la loi de 1933).	97
Cette prescription est-elle d'ordre général ?..	99
Comment doit-elle être rédigée ?	100
Quelles nullités sanctionnent son inobservation?	101
Appendice. Effets de la nullité de la demande pour vice de forme.	103
<i>Chapitre IV. — LES DÉLAIS DANS LESQUELS LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DOIT ÊTRE FORMÉE ?</i>	105
Section I. — Mécanisme des délais	106
Différence entre baux écrits et baux verbaux....	106
Par. I. Baux écrits	109
Le délai de 18 mois à 2 ans avant l'expiration du bail est celui qui correspond le mieux aux nécessités de la pratique, si l'on en croit les travaux préparatoires.	112
La jurisprudence se prononce sur :	
l'expiration du bail	113
la question des prorogations	114
Par. II. Baux verbaux.	
Les travaux préparatoires les définissent, s'efforcent d'en unifier le statut	117
De les faire bénéficier d'un régime de faveur....	119
La jurisprudence tranche la question :	
du bail écrit continué par tacite reconduction	120
de la jonction entre le bail écrit et le bail verbal	122
Par. III. Baux à périodes	124
Définition:	124
Leur assimilation au bail verbal	125

Par. IV. Baux soumis à une clause de résiliation facultative ou opérant de plein droit.....	127
Pauvreté des travaux préparatoires	128
La jurisprudence distingue :	
I) Les clauses de résiliation facultative ou de plein droit basées sur la réalisation d'un événement étranger à l'exécution du bail.....	130
a) événements relatifs aux personnes fail-	
a) événements relatifs aux personnes, faillite, décès, etc.	131
b) événements relatifs aux choses, vente, démolition, etc.	132
II) Les clauses de résiliation basées sur l'inexécution des obligations mises à la charge du preneur.	134
Lorsque le locataire se voit opposer une clause de résiliation, il a un délai d'un mois pour former sa demande.	137
Point de départ de ce délai	138
Forme de l'avertissement du propriétaire	138
Contenu de cet avertissement	141
Section II. — Caractère et nature des délais.....	142
Par. I. Du statut unique des délais	142
Par. II. Les délais envisagés sont-ils des délais de procédure ?	143
a) Nature intrinsèque des délais.....	143
b) Computation des délais.	145
Théorie de l'émission ou de la réception ?	148
Section III. — Sanctions de l'inobservation des délais.	150
Par. I. Caractéristiques fondamentales des sanctions	151
Terminologie.	152
Par. II. Demande de renouvellement tardive	156
Principe : déchéance.	156
Dérogations : renonciations possibles	158
influence des lenteurs de la procédure.....	159
Par. III. Demande de renouvellement prématurée.	163
Pas de décisions qui enregistrent vraiment, soit: la validité totale d'une telle demande.	163
soit : sa nullité relative.....	164

Deux thèses subsistent :	
Nullité absolue de la demande prématurée.	166
Nullité partielle.	169
Appendice I. — Du congé.	171
Ses règles générales	173
Innovation de la loi du 13 juillet 1933 (mention du préavis de reprise).	174
Appendice II. — De l'influence des dispositions transitoires des lois de 1926 et 1933 sur les délais de la demande de renouvellement (renvoi à appendice).	175
 <i>Chapitre V. — LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT, CRIS-</i> <i>TALLISATION DES DROITS DU LOCATAIRE</i>	 177
Section I. — La demande de renouvellement crée-t-elle le droit au renouvellement ?	179
Section II. — La demande de renouvellement, moment où s'apprécie tant les conditions du droit au renouvellement que les modalités de l'appréciation en argent de ce droit.	182
Par. I. Date à laquelle doivent se trouver réunies les conditions relatives à la demande de renouvellement.	183
Conditions relatives au fonds de commerce.	183
Conditions personnelles au locataire.	186
Par. II. Hypothèses où la demande en renouvellement présente un aspect pécuniaire	187
Section III. — Consolidation des droits du locataire par la demande de renouvellement.	188
Par. I. La vente de l'immeuble pendant la période légale de renouvellement	189
a) La vente de l'immeuble survient au cours des délais impartis au locataire pour former sa demande.	189
Demande antérieure à la vente.	189
Demande postérieure à la vente.	190
b) La vente de l'immeuble a eu lieu après l'expiration des délais légaux pour former la demande de renouvellement	193

Par. II. Le décès du propriétaire et du locataire au cours de la période de renouvellement.....	193
Conclusions. Propriétaires et locataires sont-ils maîtres de la cristallisation de leurs droits respectifs ?	196
<i>Conclusion.</i>	203
<i>Formulaire pratique.</i>	206
APPENDICE. — De l'influence des dispositions transitoires des lois de 1926 et 1933 sur les demandes de renouvellement.	211
<i>Dispositions transitoires de la loi du 30 juin 1926, modifiée par la loi du 22 avril 1927</i>	213
Section I. — Historique. Les travaux préparatoires de 1926 et 1933 ne peuvent commenter utilement les articles 14 et 15	213
Section II. — Jurisprudence et doctrine en matière de dispositions transitoires	215
Par. I. Baux écrits	218
Existe-t-il une étanchéité complète entre les articles 14 et 15 ?	219
a) Application de l'art. 14. Le locataire bénéficiaire de cet article doit-il réitérer sa demande ?	220
b) Application de l'art. 15, alinéa premier. Qualité et durée de la possession exigée.	223
Discussion sur : la tacite reconduction.	223
les prorogations.	224
Par. II. Baux verbaux.	225
Le statut transitoire de ces baux est-il inclus tout entier dans l'art. 15, al. 2 ?	
Principe : Pour invoquer l'art. 15, al. 2, il faut une possession de 15 ans.....	228
Exception: Régime de faveur pour les commerçants démobilisés.	229
<i>Dispositions transitoires de la loi du 13 juillet 1933.</i>	233
Considérations générales.	233
Tendance restrictive ou extensive des travaux préparatoires.	234
Section I. Article 23	236

Par. I. Bénéficiaires de l'art. 23.

Première catégorie : Les locataires commerçants dont la demande primitive a été formée hors des délais légaux.....	237
ou a été adressée à tort, soit au gérant, soit à un seul des co-propriétaires	239
ou qui auraient encouru la déchéance prévue à l'article 10.....	240
Deuxième catégorie : Les locataires dont la demande, sans être tardive ou prématurée, a été cependant déclarée irrecevable, alors qu'elle aurait été recevable si eut été notifiée à une autre date au cours des six mois écoulés entre le maximum et le minimum des délais prévus par le paragraphe premier de l'article 2.	240
Troisième catégorie: Les locataires dont la demande a été notifiée sans avis de réception.	245
Quatrième catégorie : Les locataires ayant engagé une instance qui s'est terminée moins de deux ans avant l'expiration du bail à renouveler	245

Par. II. Conditions que doivent remplir les locataires forclos pour bénéficier de la loi. 248

Conditions exigées dans tous les cas de relevés de forclusions.	248
Formation antérieure d'une demande de renouvellement.	248
Occupation matérielle des lieux	254
Le propriétaire ne doit pas avoir consenti une nouvelle location ou une vente à un tiers par acte ayant date certaine avant le 1 ^{er} janvier 1931	256
Formation d'une demande dans les trois mois de la promulgation de la loi.....	259
Condition spéciale exigée, dans deux hypothèses, par les dispositions transitoires de l'article 23.	261
Absence de décision de justice déjà exécutée	261

Section II. — Délai pour faire la demande en cas de contestation sur la prorogation édictée par la loi de 1918.	264
Amendement Lugol.	267
Amendement Calmel.	267

Bibliographie

OUVRAGES GENERAUX

AUBRY et RAU. — Cours de droit civil français, 5^e éd., T. 5.

- Sur la sous-location, p. 333 sq.
- Sur les divers cas de résiliation, p. 349 sq.
- Sur le congé, p. 357 sq.
- Les sanctions en cas d'inobservation des délais, T. 12, p. 534 sq.

BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL. — Traité de droit civil. Du contrat de louage, T. 1.

- De la sous-location, n° 842 sq., p. 467 sq.
- De la différence entre le bail écrit et le bail verbal, n° 922 sq., p. 512 sq.
- Du congé (nature, forme, effets), n° 942 sq., p. 523 sq.

BIOCHE. — Dictionnaire de procédure civile et commerciale, V° Délai.

CARRÉ et CHAUVEAU. — Lois de la procédure civile et commerciale. Des délais, 5^e éd., T. 5, n° 108 sq., quest. 522 sq.; T. 6, quest. 3049 sq.

GARSONNET et CÉZAR-BRU. — Traité théorique et pratique d'organisation judiciaire, de compétence et de procédure, Paris, 1925.

- Point de départ et d'échéance des délais, T. 2, n° 66 sq.
- Des nullités et déchéances en matière de procédure, T. 2, n° 50, 63 sq.

GLASSON et TISSIER. — Traité théorique et pratique d'organisation judiciaire, de compétence et de procédure civile.

— T. 2, Des exceptions de nullités, n° 442 sq., p. 345 sq.

— T. 2, De la computation des délais, n° 448 sq., p. 359 sq.

GUILLOUARD. — Traité du contrat de louage, 3^e éd., 1891.

— Du concierge, T. 1, n° 165 sq.

— De la sous-location, T. 1, n° 335 sq.

— Du congé, T. 1, n° 429 sq.

JOSSERAND. — Cours de droit civil positif français, 1933, 2^e éd.

— La copropriété, T. 1, n° 1780, p. 920 sq.

— La propriété apparente, T. 1, n° 1547, p. 800 sq.

— Le louage de choses, T. 2, n° 1175, p. 615 sq.

— La théorie du mandat, T. 2, n° 1396, p. 760 sq.

— Les pouvoirs de l'exécuteur testamentaire, T. 3, n° 1563, p. 872 sq.

LACOUR et BOUTERON. — Précis de droit commercial, 3^e éd., Paris, 1925, Suppl. 1929.

— Des pouvoirs des gérants dans les sociétés par intérêts, T. 1, n° 280 sq.

— Du mandat de liquidateur au cours de la liquidation de la société, T. 1, n° 344 sq.

— De la résiliation du bail en cas de faillite, T. 2, N° 2108 sq.

PLANIOU et RIPERT. — Traité pratique de droit civil français. Paris, 1932, T. 10, rédigé avec la collaboration de J. Hamel et B. Perreau.

— Du congé, N° 631 sq., p. 799 sq.

— De la résiliation, n° 633 sq., p. 803 sq.

— Des baux verbaux et à périodes, n° 624 sq., p. 786 sq.

— Etude sur la propriété commerciale, n° 449 sq., p. 521 sq.

ROUBIER. — Les conflits de lois dans le temps. Paris, 2 vol., 1929-1933.

PIC. — Des sociétés commerciales (Collection Edmond Thaller). Paris, 1925.

— De la personnalité morale des sociétés, T. 1, n° 190 sq., p. 230 sq.

— De la survie de la société au cours de sa liquidation, T. 1, n° 614 sq., p. 778 sq.

— Du rôle du liquidateur, T. 1, n° 629 sq., p. 796 sq.

***Loi du 30 Juin 1926, modifiée par la loi
du 22 Avril 1927***

A) COMMENTAIRES

CAUTRU et BELLET. — La propriété commerciale, Paris, 1926.

COURBIS (Eugène). — La propriété commerciale, Commentaire de la loi du 30 juin 1926, Paris, 1926.

DARROZE et MOLIÉRAC. — Commentaire détaillé de la propriété commerciale.

FAIRE. — Guide formulaire de la propriété commerciale, Paris, 1926.

HOMBURG. — Commentaire des Juris-Classeurs sur la propriété commerciale (Juris-Classeur Dr. Com., p. 223 sq.).

JOURNEZ. — La loi sur les baux commerciaux, Paris, 1926.

LAINÉ (André). — L'explication de la loi sur la propriété commerciale, Paris, 1926.

LEVASSEUR et JACOBSON. — La propriété commerciale, Paris, 1926.

MARIN (Pierre). — La propriété commerciale, Paris, 1928, Suppl. 1932.

MARTIN et MAUS. — Traité théorique et pratique des baux commerciaux et industriels, Paris, 1928, Suppl. Paris, 1929.

MOREAU et BÉROT. — La propriété commerciale (préface de M. Rollin), Paris, 1926.

REULOS (Alexandre). — Code annoté des loyers, Paris, 1929.

— Code annoté de la propriété commerciale, Paris, 1930.

RIVET (Henri). — La protection de la propriété commerciale.

ROPERs et DUBRUJEAUD, — La propriété commerciale, Paris, 1926.

STAMBOULIAN (Georges). — Traité pratique de la propriété commerciale (préface de Georges Claretie), Paris, 1932.

TRASBOT (André). — La propriété commerciale, Paris, 1926.

B) THÈSES

BEDOS. — Le droit au bail et la propriété commerciale, Nîmes, 1925.

DASTE (Marc). — La propriété commerciale, Bordeaux, 1927.

GINESTE (Gaston). — La propriété commerciale, Paris, 1927.

HIRIGOYEN. — La propriété commerciale, Paris, 1930.

LECOCQ (Pierre). — Les éléments de l'indemnité d'éviction en matière de propriété commerciale, Paris, 1933.

MAGNAN (André). — Les bénéficiaires de la loi sur la propriété commerciale, Lyon 1930.

PATRIARCHE (Jean). — Des droits respectifs du propriétaire et du locataire commerçant à l'expiration du bail, Dijon 1926.

- TORRANT** (Georges). — De la défense de la propriété commerciale, Grenoble 1919.
- VERDIER** (François). — La propriété commerciale ou les rapports à fin de bail entre locataires commerçants et bailleurs, Toulouse 1926.
- VIDAL-NAQUET**. — Les sous-locataires et la propriété commerciale, Aix 1932.

Loi du 13 Juillet 1933

COMMENTAIRES

- BONGUE** et **BARRIÈRE**. — Les loyers commerciaux et industriels, Montpellier 1933.
- COURBIS** (Eugène et Pierre). — La propriété commerciale. Législation. Doctrine. Jurisprudence, Paris 1933.
- HOMBURG** (Robert). — Traité général théorique et pratique de la propriété commerciale, Paris 1934.
- JULIEN** et **DEMARS**. — Le statut définitif de la propriété commerciale, Lyon 1933.
- LAFORCE** (Adrien). — Traité-formulaire de la propriété commerciale, Beaugency 1934.
- MAGNET** (Maurice). — Le statut légal des baux commerciaux (Préface de M. André Philip), Lyon 1933.
- MARTIN** (Robert) et **MAUS** (René). — Traité théorique et pratique des baux commerciaux, Paris 1934.
- MEUNIER** (Henri). — Commentaire de la loi du 13 juillet 1933, Paris 1933.
- PERRAUD-CHARMANTIER** et **Roger HUILLIER**. — Code pratique de la propriété commerciale (préface de H. Truchy), Paris 1933.
- RAMARONY** (Charles). — La loi du 13 juillet 1933, Paris 1933.
- RAULET** (Jacques) et **MAURICE** (Gaston). — Traité pratique de la réduction des baux commerciaux et de la propriété commerciale, Paris 1933.

REULOS (Alexandre). — Le renouvellement des baux commerciaux, Paris 1933.

TOUZET et BAUDIOT. — Le Dictionnaire-Code de la propriété commerciale, Lyon 1933.

REVUES

Recueil Dalloz :

Commentaires d'A. Trasbot : Commentaire de la loi du 30 juin 1926, D. P. 1926. 4. 257 ; Commentaire de la loi du 22 avril 1927, D. P. 1927. 4. 297 ; Commentaire de la loi du 13 juillet 1933, D. P. 1934. 4. 1.

J. Colin de Verdière : Les droits des sous-locataires au renouvellement des baux à loyers d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel (Chronique, D. H. 1929. 33).

Note signée E. P. sur la renonciation aux déchéances en matière de propriété commerciale sous Cass. Ch. Civ., 18 novembre 1931 (D. P. 1931. 1. 156.).

Note d'A. Trasbot sur l'application aux étrangers de la loi sur la propriété commerciale et sur l'appréciation au jour de la demande de la nationalité du locataire, sous Cass. Ch. Civ., 22 décembre 1931 (D. P. 1932. 1. 131.).

Note d'André Trasbot sur les sous-locataires et la propriété commerciale, sous Cass. Civ., 30 novembre 1931 et 8 février 1932 (D. P. 1932. 1. 177.).

Recueil Sirey :

Commentaire de la loi du 30 juin 1926, S. 1927. 4. 945.

Note de Paul Esmein sur les sous-locataires et la propriété commerciale sous Cass. Req., 28 mai 1930 (S. 1932. 1. 9).

Note de Niboyet sur les étrangers et la loi sur la propriété commerciale sous Cass. Civ., 22 décembre 1931 (S. 1932. 1. 257.).

Recueil de la Gazette du Palais.

Recueil de la Gazette des Tribunaux.

Revue des Loyers :

(Cette revue est absolument nécessaire pour l'étude du sujet. Elle renferme la plupart des décisions citées.)

Commentaire de la loi du 30 juin 1926, R. L. 1926. 245.

Commentaire de la loi du 22 avril 1927, R. L. 1927. 281.

Commentaire de la loi du 13 juillet 1933, R. L. août 1933.

(Ces trois commentaires ont été édités séparément par leur auteur, M. H. Meunier.)

Consulter également dans cette revue les trois articles suivants de Jacques Archevêque :

Sur les délais en matière de propriété commerciale, deux articles sur :

Le préavis en matière de reprise, R. L. 1928. 815.

Le délai de quinzaine du commerçant pour assigner en indemnité d'éviction, R. L. 1928. 899.

Sur les effets de la demande de renouvellement, un article sur la vente de l'immeuble avant le renouvellement, R. L. 1931. 501.

La Semaine juridique :

Etudes doctrinales et pratiques.

Le sous-locataire et la propriété commerciale, S. J. 1927. 273.

Note de H. Lot sous Paris, 28 juin 1927, S. J. 1927. 968.

Commentaires de la loi du 13 juillet 1933 sur la propriété commerciale par L. Gardénat, S. J. 1933. 797.

Les Lois Nouvelles :

La propriété commerciale et la sous-location, par Paul Esmein (Lois Nouvelles, 1927. 1. 10.).

La propriété commerciale et les innovations apportées par la loi du 22 avril 1927 tendant à interpréter et à compléter les dispositions de la loi du 30 juin 1926, sur le renouvellement des baux à loyers d'immeubles ou des locaux à usage commercial ou industriel, par Paul Esmein (Lois Nouvelles, 1927. 1. 145.).

Etude pratique sur l'application de la législation dite de la propriété commerciale et sur les baux commerciaux, par L. Ropers et L. Dubrujeaud (Lois Nouvelles, 1928. 2. 113.).

Des baux écrits, prorogés, reconduits, soumis à une clause de résiliation, 1928. 2. 185 sq.
Du congé, 1928. 2. 122 sq.

Etude des clauses de résiliation (Lois Nouvelles, 1929. 2. 1.).

De la période transitoire d'application de la loi du 30 juin 1926 (1929. 2. 13.).

Des baux verbaux (1929. 2. 22.).

Le renouvellement des baux commerciaux. L'application par la jurisprudence de la loi du 30 juin 1926, par Paul Esmein (Lois Nouvelles, 1932. 1. 297, 329, 361.).

A qui le sous-locataire doit-il demander le renouvellement ? p. 313.

Sur l'appréciation de la durée d'exploitation du fonds de commerce, p. 315.

Sur les formes et délais de la demande de renouvellement, p. 353 sq.

Dates à prendre en considération en matière de propriété commerciale, par Pierre Marin (Lois Nouvelles, 1933. 1. 267, 277.).

Commentaire de la loi du 13 juillet 1933 sur le renouvellement des baux commerciaux, modifiant la loi du 30 juin 1926, par Paul Esmein (Lois Nouvelles, 1933, 1. 355, 373.).

La Jurisprudence Immobilière :

(Commentaire de Ramarony sur la loi du 13 juillet 1933 (Jurisprudence Immobilière, 1933, 149). Ce commentaire a été publié en outre séparément par l'auteur.

Annales de Droit Commercial :

Article de Trasbot : « La propriété commerciale » (Annales, 1926, n° 2).

Bulletin de la Société d'Etudes Législatives:

(Sur les travaux préparatoires de la loi du 30 juin 1926 (Bulletin de 1923, p. 279 sq., 357 sq., Bulletin de 1924, p. 29 sq., 49 sq., 111 sq.).

Revue Critique de Législation et de Jurisprudence:

Article sur la propriété commerciale d'Emile Démontès (Revue Critique, 1928, p. 567).

Revue Trimestrielle de Droit Civil:

Article de L. Ropers: « Du juste motif de refus de renouvellement et du droit de reprise » (Revue Trim. Dr. Civ., 1932, 1.).

Revue du Notariat et de l'Enregistrement:

Commentaire de la loi du 30 juin 1926 (Revue, 1926, 1. 269.).

Commentaire de la loi du 13 juillet 1933, par M. Alphonse Besnard (Revue, 1933, 1. 945.).

ERRATA

PAGE	LIGNE	<i>Au lieu de :</i>	<i>Lire :</i>
1	5	à l'exploitant locataire d'un fonds	au locataire exploitant un fonds
18	15	art. 1859 du Code de commerce	art. 1859 du Code civil
30	11	de son bail reconnu,	de son bail, reconnu-
70	22	ait fait	ait faite
71	31	emparé	emparée
94	6	(Rev. Trim. Dr. Civ. 1929. 1. 110,	(Rev. Trim. Dr. Civ. 1929. 1110,
108	10	voudraient	voudront
118	15	succédées	succédé
128	19	1 ^{er} déc. 1927	1 ^{er} déc. 1926
198	29	Paris, 16 décembre 1932	Trib. civ. Seine, 16 décembre 1932
213	2	de la loi du 30 juin 1926, modifié par la loi...	de la loi du 30 juin 1926, modifiée par la loi du 22 avril 1927
221	8	simplement	seulement

La demande de renouvellement de bail dans les lois sur la propriété commerciale

Introduction

La charte de la propriété commerciale, constituée par les textes législatifs du 30 juin 1926, du 22 avril 1927 et du 13 juillet 1933 — cette dernière loi refondant et amalgamant toutes les dispositions antérieures — assure à l'exploitant locataire d'un fonds de commerce le droit au renouvellement de son bail au prix de certaines conditions ou formalités dont la première est la formation d'une demande en renouvellement de bail.

Cette demande peut se définir : la manifestation initiale et amiable de volonté du commerçant en vue d'obtenir le renouvellement de son bail, conformément aux règles établies en la matière.

Le législateur a donc voulu que des conversations directes entre les parties intervenissent dans tous les cas ; le recours au Tribunal ne revêtant qu'un caractère subsidiaire et de second plan — en théorie du moins.

Loin de nous certes la pensée de blâmer l'idée de pareilles rencontres, prémisses ordinaires d'heu-

reuses conciliations ; nous devons pourtant bien reconnaître que le législateur, par le fait même qu'il subordonne à certaines conditions de forme et de délai la démarche amiable du locataire, en a singulièrement affaibli les chances de réussite. Il est arrivé à maintes reprises que le commerçant qui a l'initiative de ce premier acte de procédure amiable, qui, en général, rédige seul la demande de renouvellement, se soit trouvé assez embarrassé et quelque peu perplexe au milieu des problèmes de fait et de droit soulevés par une question juridique sortant complètement du cadre de ses préoccupations ordinaires.

Le Parlement ne s'est pas suffisamment rendu compte de l'exactitude de cette situation et, en exigeant la présence de certaines mentions dans la demande de renouvellement, il a, au contraire, rendu plus difficile le rôle du locataire.

L'alternative suivante risque donc de se présenter de plus en plus fréquemment : ou bien la demande revêtira l'aspect d'un exploit d'huissier avec formules imprimées, ou bien la demande émanant du commerçant qui n'est pas forcément un juriste, sera une copie plus ou moins grossière de modèles passe-partout. Il est, en conséquence, fort à craindre que la demande ainsi libellée ne devienne un acte de procédure pur et simple, formaliste et impersonnel. C'est à une sorte de standardisation de la demande en renouvellement de bail que nous nous acheminons. Si pareils errements se poursuivent, la demande de renouvellement marquera le début peu amiable d'une

procédure qui le deviendra de moins en moins par la suite, le premier croisement de fer qui se terminera habituellement par la reddition d'une des parties : reconnaissance des droits du locataire au renouvellement d'une part, exercice par le propriétaire du droit de reprise d'autre part.

Le danger de l'instauration d'un certain formalisme est à craindre d'autant plus que nous sommes ici dans un droit de caractère nettement spécial. Il ne faut pas oublier que les lois sur la propriété commerciale sont tout à la fois :

Permanentes, puisque le législateur ne leur a pas fixé une durée délimitée dans le temps.

Exceptionnelles, puisqu'elles s'appliquent à une certaine catégorie de personnes et qu'elles démembrement un droit ancien, celui de la propriété immobilière, pour faire naître à une vie juridique plus intense un droit nouveau, celui de la propriété commerciale.

La présente monographie sur la demande en renouvellement de bail en matière de propriété commerciale, doit, pour la clarté du sujet, être étroitement délimitée.

C'est de la demande de renouvellement envisagée en elle-même qu'il sera ici question. Par conséquent la réponse affirmative ou négative du propriétaire à la manifestation de volonté de son locataire, la procédure de conciliation postérieure à la demande en re-

nouvellement resteront en dehors de notre cadre d'études.

A un autre point de vue, si, à maintes reprises nous aurons à nous occuper des personnes qui peuvent former ou recevoir la demande de renouvellement, nous prendrons un soin aussi scrupuleux que possible à distinguer ce problème de l'étude des bénéficiaires du droit au renouvellement. La détermination de ces bénéficiaires, effectuée dans tous les ouvrages généraux sur le sujet a été d'ailleurs fort bien analysée dans l'étude de M. Magnan (« Les bénéficiaires des lois sur la propriété commerciale », Thèse, Lyon 1930).

Enfin, comme nous n'avons pas dans le présent travail de but purement pratique, mais que nous jugeons utile de suivre, aussi fidèlement que possible, l'évolution tant législative que jurisprudentielle en matière de propriété commerciale, les dispositions déjà périmées des lois de 1926, de 1927 seront étudiées aussi bien que les dispositions actuellement en vigueur de la loi du 13 juillet 1933.

Nous nous réservons simplement de consacrer à ces dernières des développements plus étendus.

Compte tenu de ces diverses restrictions et précisions, nous adopterons, conformément à une gradation logique, le plan suivant.

Chapitre préliminaire. Sens et nécessité de la demande de renouvellement.

Chapitre I. Qui doit effectuer la demande de renouvellement ?

Chapitre II. A qui la demande de renouvellement doit-elle être adressée ?

Chapitre III. Forme et contenu de la demande de renouvellement.

Chapitre IV. Délais dans lesquels la demande de renouvellement doit être formée.

Chapitre V. La demande de renouvellement, cristallisation des droits du locataire.

Dans un appendice, nous nous occuperons de l'influence des dispositions transitoires des lois de 1926 et 1933 sur les demandes de renouvellement.

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE

Sens et nécessité de la demande de renouvellement

Les lois du 30 juin 1926 et du 13 juillet 1933 ont donné au locataire un droit au renouvellement de son bail.

Il suffit d'énoncer cette proposition pour se rendre compte de tout ce qu'elle apporte de nouveau dans notre droit. Les lois sur les loyers bouleversent — elles aussi — la conception traditionnelle du louage. La pression des faits a imposé les unes et les autres à notre société moderne. Il est cependant intéressant de constater que les lois sur la propriété commerciale sont — bien que permanentes et, peut-être à cause de cela — beaucoup moins révolutionnaires que les lois sur les loyers. A la différence de celles-ci, celles-là exigent, pour que le droit du locataire puisse se réaliser, un geste formel émanant du titulaire du renouvellement. Il suffit de se reporter à l'art. 2, al. 1 de la loi du 30 juin 1926 pour remarquer que « l'exercice du droit de renouvellement exige une manifestation de volonté ». La loi de 1933 n'a apporté sur ce point aucune modification. L'art. 2, § I, de l'art. pre-

mier de la nouvelle loi est ainsi conçu: « Le locataire, le cessionnaire ou les ayants cause qui voudront obtenir le renouvellement d'un bail écrit *devront*, dans le délai maximum de deux ans et minimum de dix-huit mois avant l'expiration du bail, ou avant l'expiration de la prorogation s'il en existe une, notifier une demande de renouvellement au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception ».

La nécessité de la demande avait été tellement invoquée lors des travaux préparatoires de la loi de 1926, (Chambre, séance du 8 juin 1923, *J. O.*, 9 juin 1923, p. 2412) et au Sénat, (Rapport Morand du 6 mars 1924, *Ann.* 142, p. 94) que, lors de l'élaboration de la loi de 1933, le Parlement jugea inutile d'aborder un sujet sur lequel l'unanimité avait été si rapidement conquise.

C'est simplement sur une question de détail que des précisions furent apportées. M. Puech ayant, dans son rapport du 4 juin 1931 (Doc. Parl. Chambre, Ann. n° 5080, p. 902), décidé que les mots « notifier sa volonté » seraient substitués au mot « notifier sa demande », M. Pernot fit remarquer judicieusement à la Chambre que la nouvelle expression était impropre: « Quand peut-on parler juridiquement et même simplement en bon sens de notifier une volonté à une autre partie ? C'est uniquement lorsque cette volonté unilatérale produit en elle même des effets juridiques » (Chambre, séance du 30 juin 1931, *J. O.*, 1^{er} juil. 1931, p. 3496). Il est bien évident en effet qu'ici il en va

tout autrement. La demande de renouvellement ouvre le bénéfice de la propriété commerciale au locataire mais elle n'entraîne pas fatalement le renouvellement du bail.

Quant à la jurisprudence, elle ne pouvait que tirer les corollaires découlant logiquement du texte de loi. Le Tribunal civil de la Seine a jugé, le 24 mai 1933 (D. H. 1933. 423), que le locataire ne peut se prévaloir de la loi sur la propriété commerciale qu' « autant qu'il a manifesté son désir de renouvellement dans les formes et les délais légaux ». Faute par lui d'agir de la sorte, il demeure régi par le Code civil. Le locataire qui après avoir formé une demande de renouvellement la retire, renonce expressément, par là même, au bénéfice de la propriété commerciale (Cour Paris, 14 février 1932, *Gaz. Trib.* 1932. 2^e sem., 2. 136).

On peut se demander, par suite de l'absence de tout automatisme dans la réalisation de leurs droits respectifs, si propriétaires et locataires peuvent transformer — jusqu'à un certain point — le domaine des lois sur la propriété commerciale.

En d'autres termes, les lois sur la propriété commerciale sont-elles d'ordre public absolu ? Tel est le problème qu'ont eu à résoudre jurisprudence et doctrine.

Il convient tout d'abord de mettre de côté la question « des clauses, stipulations et arrangements *intervenues dans le but* de faire échec au droit de renouvellement ». (Art. 13 Loi du 30 juin 1926). Pareilles clauses sont réputées non écrites sans nul doute pos-

sible. L'art. 13 de la loi du 13 juillet 1933 s'est même montré plus sévère que le texte de 1926. Cet article est ainsi conçu: « Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui *auraient pour conséquence directe* de faire échec au droit de renouvellement institué par la présente loi ». Comme le font remarquer MM. Martin et Maus (*op. cit.* 2^e éd. n° 165), le champ des nullités s'agrandit puisque « elles ne se déterminent plus par l'intention mais par l'effet ».

Par contre, en ce qui concerne la demande en renouvellement, la doctrine et la jurisprudence ont consacré, à maintes reprises, une autonomie relative des conventions intervenues entre locataire et propriétaire.

C'est ainsi que le propriétaire qui donne suite à une demande en renouvellement émanant d'un locataire qui, en réalité, invoque à tort, le bénéfice de la propriété commerciale, tombe « ipso facto » sous le coup de cette loi (Limoges, 1^{er} avril 1930, Rec. Somm. Juin 1930, R. L. 1930. 1075).

Le propriétaire peut également dispenser le locataire de toute demande. Cette dispense est expresse ou tacite. Sur la dispense expresse, aucune difficulté ne peut être soulevée. Quant à la dispense tacite, il appartient à la souveraine appréciation des juges du fond de vérifier, s'il ressort des faits cotés, la volonté bien nette du propriétaire d'accorder à son locataire un régime de faveur.

Ici, se pose la question délicate des pourparlers, des correspondances engagées entre bailleurs et preneurs, question intéressant également le chapitre 4 — consacré aux délais — de la présente étude. Pour plus de clarté nous jugeons utile d'aborder dès maintenant ce problème. Nous le résoudrons au terme d'une triple distinction.

I. — Les pourparlers ont été engagés, mais définitivement rompus avant les délais octroyés par le législateur en vue de la formation par le locataire de la demande de renouvellement. Dans cette hypothèse, la dispense tacite ne saurait être admise, le propriétaire ayant précisément rendu la liberté au preneur pour que ce dernier puisse poursuivre le débat conformément aux formes légales (Trib. civ. Lyon, 2 avril 1930, *Mon. Jud. Midi*, 21 avril 1931, R. L. 1930. 1028, *Gaz. Pal.* 1930, 2. 42 — Trib. civ. Lille, 26 décembre 1929, *Gaz. Pal.* 1930. 1. 447). En ce sens Martin et Maus (*op. cit.* 2^e éd. n° 466).

II. — Les pourparlers ont été poursuivis pendant la période où le locataire aurait dû former sa demande en renouvellement, voire même après l'expiration de cette période. La dispense tacite est flagrante. Ne pas la reconnaître serait donner une prime aux lenteurs et à la mauvaise foi du propriétaire qui arriverait ainsi à tourner efficacement la loi sur la propriété commerciale en la paralysant au moment précis où elle pourrait être utile au locataire (Trib. civ. Le

Havre, 1^{er} juin 1929, *Gaz. Pal.* 1929, 2. 299, R. L. 1930. 97, S. J. 1930, Somm. 1130. Trib. civ. Le Havre, 22 novembre 1930. Rec. Rouen et Caen 1931. 1. 57). Ces deux décisions se contentent de déclarer qu'en ne rompant pas les pourparlers le propriétaire renonce à invoquer une forclusion quelconque à l'encontre de son locataire (1).

III. — Les pourparlers s'engagent alors que le locataire se trouve en dehors des délais qui lui sont impartis pour former sa demande de renouvellement. Dans cette hypothèse, le propriétaire envisageant de consentir amiablement à son locataire un nouveau bail a entendu se placer sur le terrain de la liberté des conventions et en dehors de l'application de la loi du 30 juin 1926 (Trib. civ. Alençon, 29 oct. 1930. *Gaz. Pal.* 1930. 2. 845).

Lorsqu'un accord de principe est intervenu — sur la question du renouvellement — entre locataire et propriétaire, le preneur ne peut plus se voir opposer une forclusion ou une irrégularité quelconque. La solution est évidente (Paris, 22 juin 1932, *Gaz. Pal.* 1932. 2. 934, ss. note a et la note).

(1) Il est incontestable que le bailleur qui laisse les pourparlers continuer sans aboutir, par dol ou par négligence, se rend coupable d'une faute. La réparation consiste à le tenir pour obligé dans les termes du droit civil. Le Tribunal de Commerce de la Seine, le 15 mai 1929 (*Rev. Trim. Dr. Civ.*, 1929, p. 774) avait déjà admis qu'en cas de malice dans les pourparlers pour les prolonger jusqu'à une date de déchéance, il y avait responsabilité.

Qu'arrive-t-il, lorsque le propriétaire, sans avoir donné son approbation explicite à un accord définitif sur le renouvellement du bail, a néanmoins promis au locataire d'examiner favorablement sa demande ? Il a été jugé : (Trib. civ. Montpellier 23 oct. 1931, D. H. 1932. 31), que semblable sollicitation du propriétaire ne dispensait en rien le locataire de former une demande de renouvellement. Il ne faut pas, qu'à son tour, le bailleur puisse être victime de la mauvaise foi du preneur.

LOI DU 30 JUIN 1926.

ARTICLE PREMIER

*(en italique les modifications
apportées par la loi du 22
avril 1927).*

Le renouvellement des baux à loyer des locaux et immeubles où s'exploite depuis au moins deux années un fonds de commerce ou d'industrie, est régi par les règles ci-après.

ARTICLE 2, al. 1^{er}, § 1^{er}.

Le locataire, le cessionnaire ou leurs ayants cause qui voudront obtenir le renouvellement d'un bail écrit, devront, dans le délai maximum de deux ans et minimum de dix-huit mois avant l'expiration du bail, *ou avant l'expiration de la prorogation s'il en existe une*, notifier une demande de renouvellement au propriétaire par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

LOI DU 13 JUILLET 1933.

ARTICLE PREMIER.

Le renouvellement des baux à loyer des locaux et immeubles où s'exploite, depuis au moins deux années, au moment de l'expiration de ces baux, un fonds de commerce ou d'industrie, est régi par les règles ci-après, qui s'appliqueront également aux locaux accessoires dépendant dudit fonds, s'ils appartiennent au même propriétaire, à la condition qu'ils soient nécessaires à son exploitation industrielle ou commerciale et s'ils appartiennent à un propriétaire différent, à la condition que la location qui concerne ces locaux accessoires ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur et que cette destination ait été connue du bailleur au moment de la location.

ARTICLE 2, al. 1^{er}, § 1^{er}.

Le mot « bailleur » a été substitué au mot « propriétaire ».

Pour le reste sans changement.

CHAPITRE PREMIER

Qui doit effectuer la demande de renouvellement ?

Répondre intégralement à cette question c'est sortir « ipso facto » du cadre de la présente étude. En effet les expéditeurs de la demande de renouvellement se confondent avec les bénéficiaires de la loi sur la propriété commerciale et ce dernier aspect du problème doit nous rester étranger.

Dans ce chapitre, nous ne ferons que citer pour mémoire les conditions générales ouvrant droit au bénéfice de la législation sur la propriété commerciale. Nous insisterons davantage sur les situations juridiques particulières dans lesquelles peuvent se trouver maints demandeurs en renouvellement. Il y a, sur ce point, une série de développements permettant d'établir une utile comparaison entre la jurisprudence concernant les auteurs de la demande de renouvellement et celle qui est relative aux destinataires de cette demande.

Pour se prévaloir des lois sur la propriété commerciale, le demandeur en renouvellement doit :

I. — Etre de nationalité française ou, s'il est étranger:

a) appartenir à des pays où existe au profit des Français une législation analogue.

b) ou bien, être autorisé à domicile en France.

c) — — avoir combattu dans les armées alliées.

d) — — avoir des enfants français (art. 19 de la loi du 13 juillet 1933.

II. — Etre commerçant ou industriel et exploiter personnellement un fonds de commerce ou d'industrie depuis une période d'au moins deux ans au cas de bail écrit, d'au moins six ans en cas de bail verbal.

III. — Disposer d'un titre régulier (bail écrit ou bail verbal).

Les locataires, sous-locataires, cessionnaires et ayants cause sont donc titulaires du droit de renouvellement pourvu qu'ils soient en outre de bonne foi, c'est-à-dire qu'ils aient satisfait à toutes les obligations résultant du contrat, des usages locaux ou des décisions judiciaires intervenues (cf. Com. Sup. Cass. 6 janvier 1927, *Gaz. Pal.* 1927. 1. 590).

Pour les destinataires de la demande de renouvellement, le législateur de 1933 a prévu expressément la possibilité pour certains mandataires de recevoir la demande de renouvellement aux lieux et places des mandants. Il n'en est pas de même en ce qui concerne les auteurs de la demande et la jurisprudence qui s'est édifiée sur ce point, s'est montrée particulièrement rigoureuse.

En revanche, la théorie de la représentation qui, aussi bien pour les expéditeurs que pour les destinataires de la demande est œuvre jurisprudentielle, reçoit dans les deux cas des solutions identiques.

C'est d'abord par l'étude des problèmes soulevés par les diverses hypothèses de représentation que nous commencerons, pour aborder ensuite la question des copropriétaires et des mandataires.

SECTION I. — HYPOTHESES SOULEVEES PAR LE JEU DE LA THEORIE DE LA REPRESENTATION

1° PERSONNES MORALES

Lorsque l'exploitant du fonds de commerce est une société, la demande doit être évidemment formée par celui qui a qualité pour la représenter (suivant les cas : directeur, administrateur délégué, gérants ou associés, etc.). (1)

Pour éviter toute discussion, et avant de s'engager dans une application souvent périlleuse des principes généraux du droit, il est naturel et recommandé de

(1) La dissolution d'une société ne peut, par elle seule, entraîner la disparition du fonds de commerce qu'elle exploite. Il est bien évident, d'autre part, que la personnalité morale de la société survit après la dissolution et jusqu'à la clôture des comptes — au moins pour les besoins de la liquidation —. C'est en partant de ces principes que la Cour de Paris a décidé, le 26 octobre 1933 (D. H. 1934. 27, *Gaz. Pal.* 1933. 2. 968, *Rev. Trim. Dr. Civ.* 1934. 129), que le liquidateur administrant et gérant la société au cours de cette époque peut parfaitement, sans excéder ses pouvoirs, demander le renouvellement des baux relatifs au fonds de commerce exploité par ladite société.

consulter les statuts qui régissent la personne morale, demanderesse en renouvellement. Il arrive souvent, en effet, que les statuts opèrent une discrimination entre les actes de disposition et les actes de gestion les confiant à deux groupes de personnes distinctes. La demande de renouvellement constitue sans aucun doute un acte de gestion (Georges Stambouliau, *Traité Pratique de la propriété commerciale*, p. 80).

La jurisprudence ne s'est prononcée explicitement que sur une demande de renouvellement effectuée par une société en nom collectif. S'il existe un ou plusieurs gérants statutaires, c'est à eux qu'incombe la mission de former la demande. Dans le cas contraire, l'administration de la société est organisée conformément à l'art. 1859 du Code de commerce. Les associés en nom collectif sont tous gérants avec des pouvoirs égaux et les actes faits par l'un obligent les autres (Lacour et Bouteron, *Précis de Droit commercial*, 3 éd. p. 226). Dans l'espèce soumise à la Cour de Paris, 24 novembre 1928 (R. L. 1929. 110), il s'agissait d'un bail consenti à une société en nom collectif et à chacun des membres de cette société en son nom personnel. Il fut admis que chacun des associés pouvait demander le renouvellement du bail.

Aux arguments juridiques classiques, la Cour ajouta un motif tiré du caractère indivisible du bail, caractère indivisible dont la Cour s'empara également pour déclarer que le propriétaire ne pouvait pas — dans le but de refuser le renouvellement — exciper de l'extranéité d'un des associés.

Bien entendu, la solution ne serait plus exacte lorsque l'associé demandeur en renouvellement se verrait opposer un veto préalable de la part d'un de ses co-associés.

2° INCAPABLES

Les seules décisions qui se réfèrent à ce sujet ne font qu'appliquer les règles du bon sens et celles du pur droit civil.

Mineur

Le représentant de l'incapable doit indiquer, dans la demande de renouvellement et, lors de la tentative de conciliation, qu'il agit comme mandataire légal et non pour son propre compte: sinon il agit sans qualité (Trib. civ. Lyon 25 avril 1929, *Mon. Jud. Lyon*, 19 juillet 1929, R. L. 1930. 96). De même, en cas de décès du locataire, sa veuve doit indiquer au nom de qui elle agit. Le Tribunal civil de Nancy, le 1^{er} mars 1933 (*Gaz. Pal.* 29 septembre 1933), a décidé en effet que lorsque le défunt a laissé des enfants mineurs et lorsqu'il est porté dans le bail que la femme est preneur solidaire, la demande de renouvellement doit préciser, à peine de nullité, que la veuve agit tant en son nom personnel, que comme tutrice légale de ses enfants mineurs.

Ces décisions ne nous renseignent pas sur un point très intéressant: la demande peut-elle être rédigée par l'incapable lui-même? MM. Julien et Demars

(*op. cit.*, p. 143) semblent se prononcer pour l'affirmative: « Comme la demande est un acte conservatoire, un incapable pourra donc la former, semble-t-il, pourvu qu'il se fasse ensuite habiliter pour ester en justice ».

MM. Martin et Maus décident, au contraire, que « si le locataire est un incapable, la demande doit être faite, en son nom, par son représentant légal » (*op. cit.*, n° 474, 2^e éd.).

Nous constaterons simplement que la demande de renouvellement est un acte relativement complexe, soumis à des conditions de forme et de délai d'une application souvent délicate. En conséquence, on ne conçoit guère que le mineur puisse se passer du concours de ses représentants.

Femme mariée

Le droit commun s'applique également ici sans difficulté. Si le bail a été consenti aux époux, c'est au mari, chef de la communauté, « ayant qualité pour agir tant pour lui que pour sa femme » qu'il appartient de demander le renouvellement (Trib. civ. Seine, 12 mai 1930, R. L. 1930, 1031, D. H. 1931. Somm. 16 — Limoges, 3 décembre 1929, R. L. 1930. 614).

Lorsque la femme est mariée sous le régime de la séparation de biens, qu'elle est personnellement titulaire du droit au bail, le mari n'a pas alors à intervenir dans la demande de renouvellement (Cass. Req., 28 janvier 1930. *Gaz. Pal.* 1930. 1. 604, D. H. 1930, 195).

Failli

Ce n'est qu'à la veille de la loi de 1933 que s'est posée en pratique la question de savoir si le failli pouvait demander personnellement le renouvellement de son bail (Seine, 30 mai 1933, *Gaz. Pal.* 15 septembre 1933, R. L. 1934. 33).

La réponse donnée ne pouvait être que négative. Elle le fut: le locataire étant, par suite du jugement déclaratif de faillite, dessaisi de l'administration de ses biens.

Le bénéfice de la loi sur la propriété commerciale reste néanmoins ouvert au failli (rejet de l'amendement du sénateur Lamy, Sénat, séance du 30 juin 1926, *J. O.*, 1^{er} juillet 1926, p. 1239). C'est l'intérêt des créanciers, beaucoup plus que celui du failli que l'on tient à sauvegarder.

Le failli ne pouvant agir, c'est donc au syndic qu'il appartient de demander le renouvellement du bail (Trib. civ. Le Havre, 30 novembre 1929, *Gaz. Pal.* 1930. 2. 44, sous note b, R. L. 1930. 1034 — Trib. civ. Trévoux, 19 mars 1931, *Mon. Jud. Lyon*, 2 août 1932. — Trib. civ. Seine, 28 juin 1933, R. L. 1934. 34).

Dans le jugement du Tribunal civil du Havre, on invoque habilement un argument d'analogie tiré de la ressemblance entre l'espèce envisagée et la situation prévue par l'art. 450 du Code de commerce. Le syndic, est-il déclaré également, doit se munir de l'autorisation du juge commissaire.

« Attendu... qu'aux termes de l'art. 450 C. Com., modifié par la loi du 12 février 1872, il est accordé aux

syndics un certain délai pour notifier au propriétaire leur intention de continuer le bail consenti au failli; que cette notification ne peut avoir lieu qu'avec l'autorisation du juge commissaire et le failli entendu; qu'en vertu de ces dispositions qui sont rédigées dans des termes formels et impératifs, les syndics n'ont donc aucune qualité pour notifier au propriétaire leur intention de continuer le bail en cours sans s'être munis au préalable de cette autorisation ;

« Attendu que la loi sur la propriété commerciale n'a modifié en rien cette prescription; que la demande de renouvellement du bail doit être faite par celui qui a qualité pour la présenter ou qui a été habilité à cet effet; que l'art. 450, soumettant l'action des syndics à l'autorisation du juge commissaire pour la continuation du bail doit recevoir son application...».

Les travaux préparatoires de la loi de 1933 ont entièrement consacré ce point de vue. A la question précise posée par M. Louis Linyer au Sénat (Séance du 7 mars 1933, *J. O.* 8 mars 1933, p. 441) : « Le syndic aura-t-il le droit, au nom de la masse, de demander le renouvellement du bail ? » M. Morand, rapporteur, répondit : « Comme le renouvellement du bail présente en général des avantages pécuniaires c'est un droit qui fait partie du patrimoine du commerçant. Donc, si l'on se trouve encore dans les délais légaux, le syndic pourra naturellement demander le renouvellement du bail et, « a fortiori » le liquidateur. » M. Morand, par ailleurs, fit sienne la théorie exigeant pour le syndic de se munir de l'autorisation du juge commissaire.

SECTION II. — HYPOTHESES SOULEVEES PAR LE JEU DE LA THEORIE DU MANDAT

1° COLOCATAIRES

Conformément aux principes généraux régissant l'indivision, les colocataires devraient tous en principe former la demande, soit collectivement, soit séparément. La jurisprudence a tempéré l'application parfois rigoureuse d'un tel principe en faisant intervenir l'idée du mandat. Ce mandat peut être exprès (Limoges, 3 décembre 1929, R. L. 1930, 614). Le mandat tacite est également pris en considération. Un tel mandat résulte du fait que le locataire qui n'a pas signé la demande de renouvellement s'est présenté ensuite en conciliation (Trib. civ. Seine, 27 octobre 1927, R. L. 1928. 64).

2° MANDATAIRES

En dehors de l'hypothèse du mandat formel dont la valeur ne saurait évidemment être mise en doute (Solution implicite : Trib. civ. Seine, 17 décembre 1928, R. L. 1929. 433), la jurisprudence se montre particulièrement intransigeante lorsque la demande émane d'un tiers qui n'a pas reçu spécialement mandat pour l'effectuer.

La jurisprudence est partie de ce principe, qu'aux yeux du législateur, l'intention du locataire doit être

manifestée au propriétaire par l'intéressé lui-même ou par un mandataire légalement qualifié : l'huissier. Tous intermédiaires sont donc exclus des négociations en vue du renouvellement du bail : les dispositions de l'article 2 de la loi du 30 juin 1926 devant être appliquées à la lettre.

En vertu de ce raisonnement ont été déclarées nulles les demandes de renouvellement adressées par un agent d'affaires (Trib. civ. Seine, 17 décembre 1928, précité), par un avoué (Trib. civ. Seine, 23 juillet 1931, R. L. 1931. 953), par un tiers (Trib. civ. Rhône, 25 avril 1929, R. L. 1930. 96). Toutes ces nullités sont relatives et doivent être proposées avant toute défense au fond, au plus tard, lors de la tentative de conciliation.

Même pourvues de ce correctif, nous ajouterons que ces nullités sont critiquables. Comme le font remarquer MM. Martin et Maus (*op. cit.*, n° 481), elles sont contraires à l'adage bien connu : « Nul en France ne plaide par Procureur », adage applicable en l'espèce puisque, de l'avis unanime, la demande de renouvellement ne constitue pas un acte de procédure.

La jurisprudence a donc fait ici échec aux règles générales du mandat qu'elle a au contraire expressément appliquées aux destinataires de la demande de renouvellement — du moins dans le dernier état de son évolution. Ce manque de parallélisme entre deux questions connexes est choquant et inexplicable. Du moment, en effet, que l'on permet l'effacement du propriétaire devant une personne interposée, pourquoi ne pas en ordonner de même vis-à-vis du deman-

deur en renouvellement ? Notons d'ailleurs un arrêt récent de la Cour de Rennes du 27 mars 1933 (R. L. 1933. 741), qui a validé la demande de renouvellement faite par un avocat sous prétexte que « rien ne s'oppose à ce que la demande soit faite par un mandataire ou un gérant d'affaires ». Cet arrêt sera-t-il le prélude d'un nouveau courant jurisprudentiel, dissociera-t-il les bénéficiaires de la propriété commerciale et les auteurs de la demande en renouvellement ? Nous osons l'espérer. Et, ainsi, des solutions souples et nuancées se feront jour d'une manière vraiment générale, pour le plus grand avantage des nécessités pratiques.

LOI DU 30 JUIN 1926.

ARTICLE 2 § 1

Le locataire, le cessionnaire ou leurs ayants cause qui voudront obtenir le renouvellement d'un bail écrit devront... notifier une demande de renouvellement au propriétaire...

LOI DU 13 JUILLET 1933

ARTICLE 2, AL. 1. § 1

Non modifié.

§ 3

Sauf notification contraire de la part du bailleur, la demande pourra lui être, aussi bien qu'au propriétaire, valablement adressée en la personne du gérant, lequel sera présumé avoir qualité pour la recevoir. De même, s'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaudra à l'égard de tous.

CHAPITRE II

A qui la demande doit-elle être adressée ?

La loi du 30 juin 1926 croyait avoir répondu suffisamment à cette question en indiquant que la demande de renouvellement devait être adressée au propriétaire. Cette exigence était manifestée dans l'article 2, § 1, en ce qui concerne les baux écrits, et dans l'article 17, § 2 — d'une manière implicite d'ailleurs — pour les baux verbaux.

Les exigences de la pratique ont démontré l'arbitraire d'une concision excessive oubliant, le bailleur d'une part, les mandataires d'autre part. Si, pour ces derniers, intermédiaires redoutés par le législateur, une exclusive théorique pouvait à la rigueur s'expliquer, il n'est pas douteux que le mot « propriétaire » ait été, lui, employé dans un sens compréhensif et qu'il vise également le bailleur. La loi de 1933 est venu combler une partie de ces omissions.

L'article 2. al. I, § 3, de l'article premier de la loi du 13 juillet 1933, dispose : « Sauf notification contraire de la part du bailleur, la demande pourra lui être, aussi bien qu'au propriétaire, valablement adressée en la personne du gérant, lequel sera pré-

sumé avoir qualité pour la recevoir ; de même s'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaudra à l'égard de tous. »

Pour l'analyse de l'incidence de la demande de renouvellement, nous nous proposons d'adopter l'ordre suivant :

Section I. Demande adressée directement aux bailleurs (*lato sensu*).

Section II. Demande adressée aux mandataires conventionnels, judiciaires et légaux.

SECTION I. — LES BAILLEURS (*lato sensu*)

Sous cette rubrique, nous entendons ranger :

- A) Propriétaire ;
- B) Locataire principal ;
- C) Propriétaire apparent ;
- D) Copropriétaires ;
- E) Usufruitier ;
- F) Personne morale.

A. — PROPRIÉTAIRE

C'est l'hypothèse la plus fréquente. Elle ne présente aucune difficulté si ce n'est sur la possibilité d'adresser la demande en renouvellement au domicile élu par le propriétaire. Les lois sur la propriété commerciale n'ont pas envisagé cet aspect de la ques-

tion. Quant à la jurisprudence elle s'est montrée indécise, au début. Dans le sens de la nullité de pareille demande (Trib. civ. Seine, 23 juillet 1931, R. L. 1931. 953).

Depuis cette décision, la Cour Suprême, par deux fois, a validé la demande faite au domicile élu (Cass. Req., 21 décembre 1931, D. H. 1932. 50, et Cass. Req., 12 juillet 1932, R. L. 1932. 856).

Il est vrai, qu'en ce qui concerne le premier arrêt que nous aurons l'occasion d'étudier plus tard en détail, la Cour s'est attachée surtout à l'idée d'un mandat de l'huissier. L'autre arrêt est, en tout cas, très net ; se référant à l'esprit de la loi plutôt qu'à sa lettre, il estime qu'une seule chose importe : à savoir que le propriétaire ait eu connaissance de ladite demande.

B. — LOCATAIRE PRINCIPAL

Dans la loi de 1933, la substitution du mot bailleur au mot propriétaire, s'est effectuée sans explications ni débats, soit à la Chambre, soit au Sénat. C'était la ratification explicite de la jurisprudence antérieure, aux termes de laquelle les mots « bailleurs » et « propriétaires » avaient été employés indistinctement par le législateur pour éviter des redondances.

Nous en arrivons ainsi à l'épineuse question du droit du sous-locataire au renouvellement de son bail, question en partie étrangère à notre matière, puisqu'elle se réfère explicitement à l'étude des béné-

ficiaires de la loi. Inutile donc, d'examiner ici les fondements théoriques des droits du sous-locataire ; ce qui importe seulement, c'est de rappeler brièvement les différentes solutions pratiques intervenues en ce qui concerne l'incidence de la demande émanée du sous-locataire.

La jurisprudence, issue de la loi de 1926, en l'absence de toutes dispositions légales ou de tous travaux préparatoires à ce sujet, s'était partagée — une fois le droit du sous-locataire au renouvellement de son bail reconnu —, en deux courants d'inspiration très différente et d'importance fort inégale :

1° D'un certain nombre de décisions il résultait que le sous-locataire, pour demander le renouvellement de son bail, devait s'adresser directement au propriétaire et au propriétaire seul. La loi de 1926, déclarait cette jurisprudence, ne désirait-elle pas supprimer tout intermédiaire entre propriétaire et locataire ? (Trib. civ. Seine, 14 nov. 1927, R. L. 1928. 55. — Trib. civ. Seine, 26 nov. 1928, *Gaz. Trib.* 1929, 1^{er} sem. 2. 308. — Lyon, 19 décembre 1928, *Mon. Jud. Lyon*, 5 avril 1929. — Paris, 25 mars 1929, S. J. 1929. 649. — Trib. civ. Seine, 14 janv. 1930, R. L. 1930. 339. — Rouen, 20 mai 1931, Rec. Rouen et Caen, 1932. 1. 14).

2° D'autres Cours et Tribunaux, appuyés d'ailleurs bientôt par la Cour de Cassation (Cass. civ., 10 juin 1929, *Gaz. Pal.* 1929. 2. 368, *Gaz. Trib.* 1929, 2^e sem., 1. 38, S. 1929. 1. 367, S. J. 1929. 959), décidaient que « quels que puissent être les droits du sous-locataire

vis-à-vis du propriétaire de l'immeuble, le sous-locataire a, vis-à-vis du locataire principal, tous les droits attachés à la qualité de locataire dans les rapports directs du preneur envers le bailleur et que, par suite, le sous-locataire est fondé à demander au locataire principal le renouvellement de son bail ».

Bien entendu, dans les hypothèses visées, il s'agissait :

D'un locataire principal exploitant personnellement le fonds de commerce. Lorsque le locataire principal n'exploite aucun fonds de commerce, il n'a pas droit en effet au renouvellement de son bail (Lille, 6 déc. 1927, *Gaz. Pal.* 1928. 1. 663. — Le Puy, 25 fév., 1928. *Gaz. Pal.* 1928. 1. 653. — Colmar, 15 mai 1928, *Gaz. Pal.* 1929. 1. 97. — Trib. civ. Seine, 2 juil. 1928, R. L. 1928. 925. — Paris, 7 mars 1931, D. H. 1931. 290, *Gaz. Pal.* 1931. 1. 805. — Cass. Req., 27 avril 1931, *Gaz. Pal.* 1931. 2. 39, *Gaz. Trib.* 1931. 2^e sem. 1. 33). Dans cette éventualité le sous-locataire doit s'adresser directement au propriétaire.

D'un sous-locataire exploitant personnellement le fonds de commerce (Cass. Req., 2 avril 1930, D. H. 1930. 265, S. J. 1930 Somm. 972, R. L. 1930. 1022), et « nanti d'un titre régulier, à lui conféré par le locataire principal, conformément aux dispositions du contrat qui lie celui-ci vis-à-vis du propriétaire » (Paris, 2 mai 1931, *Gaz. Trib.* 1931. 2^e sem. 2.338. — Trib. civ. Seine, 7 juillet 1931, *Gaz. Trib.* 1931. 2^e sem. 2. 297. — Cass. Civ., 30 nov. 1931, *Gaz. Pal.* 1932. 1. 137, *Gaz. Trib.* 1932. 1^{er} sem. 1. 58. R. L. 1932. 156,

D. P. 1932. 1. 177, S. 1932. 1. 51. — Cass. civ., 8 fév. 1932, *Gaz. Pal.* 1932. 1. 726, S. 1932. 1. 166, D. P. 1932. 1. 177, R. L. 1932. 487, *Gaz. Trib.* 1932. 1^{er} sem. 1. 98. — Cass. civ., 14 mars 1932, *Gaz. Trib.* 1932. 1^{er} sem. 1. 103, *Gaz. Pal.*, 1932. 2. 82, R. L. 1932. 488, *La Loi*, 24 nov. 1932. — Cass. civ., 5 juillet 1932, *Gaz. Pal.* 1932. 2. 549 et note).

Cette deuxième tendance jurisprudentielle procédait d'ailleurs à d'intéressantes sous-distinctions suivant que :

a) Le bail principal était d'une durée suffisante pour que le locataire principal pût, par lui-même, assurer le renouvellement du bail du sous-locataire. Dans ce cas, la demande adressée par le sous-locataire au locataire principal, devait être considérée comme suffisante (Rhône, 18 janv. 1928, D. H. 1928. 193. — Bordeaux, 8 mai 1928, *Gaz. Pal.* 1928. 2. 135, R. L. 1929. 84. — Paris, 28 oct. 1929, *Gaz. Pal.* 1930. 1. 165, *Gaz. Trib.* 1930. 1^{er} sem. 2. 218. — Trib. civ. Seine, 30 mai 1930, R. L. 1930. 1035. — Paris, 4 déc. 1930, *Gaz. Pal.* 1931. 1. 268). En pareille hypothèse, si, faute de renouvellement, une indemnité d'éviction était réclamée au locataire principal et au propriétaire, celui-ci devait être mis hors de cause. (Paris, 3 juillet 1931, *Gaz. Pal.* 1931. 2. 579, *Gaz. Trib.* 1932. 1^{er} sem. 2. 198, Jur. Imm. 1932, n° 23. — Paris, 17 juillet 1931, *Gaz. Pal.* 1931. 2. 815, Jur. Imm. 1932, n° 22. — Cass. Req., 22 nov. 1932, *Gaz. Pal.* 1933. 1. 236).

Dans ce cas, le sous-locataire ne pouvait obliger le propriétaire à lui donner un bail pour la période qui

suivra l'expiration du bail principal (Trib. civ. Seine, 3 mai 1932, *Gaz. Pal.* 1932. 2. 309, *Jur. Imm.* 1932, n° 241, *R. L.* 1932. 571).

b) Le bail principal venait à expiration après la sous-location, mais sans que la durée restant à courir fut suffisante pour le renouvellement de cette sous-location.

La demande de renouvellement devait être alors présentée, tant au propriétaire qu'au locataire principal. Le locataire principal ne pouvait consentir un renouvellement dépassant la durée de son propre bail (Trib. civ. St-Malo, 18 mai 1928, *Gaz. Pal.* 1928. 2. 137, *R. L.* 1929. 83. — Lyon, 13 juin 1929, *Mon. Jud. Lyon*, 8 juillet 1930. — Paris, 11 déc. 1931, *Gaz. Trib.* 1932, 2^e sem. 2. 3.).

c) Le bail principal expirait en même temps que la sous-location.

Le propriétaire seul était qualifié pour accorder le renouvellement (Trib. civ. Seine, 19 déc. 1927, *Gaz. Pal.* 1928. 1. 653, *R. L.* 1928. 66. — Lyon, 2 mai 1929, *Mon. Jud. Lyon* 30 juillet 1929. — Paris, 7 mars 1931, *Gaz. Pal.* 1931. 1. 805). Le propriétaire n'était d'ailleurs tenu au renouvellement que s'il avait agréé, expressément ou tacitement, la sous-location (Cass. civ., 5 juil. 1932, *S.* 1933. 1. 46).

Une théorie jurisprudentielle était donc en gestation. L'incidence de la demande en renouvellement du locataire commençait à être envisagée, au mieux des intérêts respectifs des parties en cause, et des relations créées par le contrat de louage.

Il incombait au législateur de 1933 de condenser, en un texte législatif clair et concis, les principaux résultats enregistrés par la jurisprudence antérieure. Au cours des travaux préparatoires, les divers rapporteurs firent fréquemment ressortir que le sous-locataire devait demander le renouvellement au principal locataire, dans la mesure des droits de celui-ci (Chambre, séance du 1^{er} juillet 1930, *J. O.*, 2 juillet 1930, p. 2852. — Chambre, séance du 9 février 1932, *J. O.*, 10 fév. 1932, p. 547).

L'article 21 qui régit désormais la situation du sous-locataire est ainsi rédigé : « Le sous-locataire est recevable à demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que celui-ci tient lui-même du propriétaire. Cette demande devra être débattue en présence du locataire principal et du propriétaire.

« A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a, directement ou indirectement, autorisé ou agréé la sous-location et si, matériellement ou dans la commune intention des parties, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible. »

Suivant l'heureuse expression de M. Gardenat (*S. J.* 1933. 805), cet article « codifie » les données jurisprudentielles antérieures.

Cet article vise deux hypothèses tout à fait distinctes :

1° Le bail principal est d'une durée suffisante pour

permettre le renouvellement total de la sous-location.

Le sous-locataire doit adresser sa demande au locataire principal, *au locataire principal seul*. La véritable innovation de la loi de 1933 consiste à déclarer que cette demande devra être débattue en présence du locataire principal et du propriétaire. Ce dernier va donc pouvoir désormais examiner les sous-locations. Des contestations ultérieures entre propriétaires et sous-locataires, en ce qui concerne le principe du renouvellement seront ainsi évitées. L'interposition d'un mandataire supprimera, en partie, les spéculations ou les rendra au moins publiques. L'article 24 de la loi du 13 juillet 1933 prévoyant « qu'en cas de sous-location totale ou partielle d'un local à usage commercial le propriétaire sera appelé à concourir à l'acte », trouvera un terrain tout préparé dans ces conversations engagées entre propriétaires et locataires.

Ce qui est fâcheux, c'est que la loi ne s'exprime pas sur la manière dont le propriétaire doit être alerté, ni par qui il doit l'être.

Le bon sens nous indique que c'est au sous-locataire de prévenir le propriétaire, en lui dénonçant la demande de renouvellement adressée au locataire principal. En réalité, le propriétaire semble exclu des démarches amiables pouvant intervenir entre sous-locataire et locataire principal. Ce n'est qu'au moment de la procédure d'arbitrage qu'intervient le propriétaire, en simple spectateur d'ailleurs. M. Morand a bien précisé cette particularité (Rapport Morand du 17 février 1931, Doc. parl. Sénat, Ann. n° 92).

Le propriétaire ne peut vraiment s'opposer au renouvellement du sous-bail que lorsque cette sous-location a été consentie en violation des clauses du bail principal.

2° Le bail principal n'est pas d'une durée suffisante pour permettre le renouvellement total de la sous-location ou est arrivé à expiration au moment de la demande de renouvellement du sous-locataire.

a) Lorsque le renouvellement demandé par le sous-locataire doit chevaucher sur le bail principal et sur une période postérieure, le sous-locataire doit s'adresser aux deux parties.

Le sous-locataire doit-il adresser une demande de renouvellement en bonne et due forme tant à son bailleur qu'au propriétaire, ou doit-il dénoncer simplement à son propriétaire la demande qu'il a effectuée au locataire principal ?

Dans le silence du texte, les divergences sont possibles et permises. Excès de formes ne nuisant jamais, nous conseillerions au sous-locataire d'adresser une demande de renouvellement régulière au locataire principal et au propriétaire. Il se peut que, vis-à-vis du propriétaire, semblable demande de renouvellement soit prématurée, mais le sous-locataire manifeste ainsi son intention bien nette de ne pas vouloir se contenter du laps de temps que pourra lui impartir le locataire principal.

b) Lorsque le bail principal vient à expiration en même temps que la sous-location, le sous-locataire

s'adressera directement au propriétaire qui sera tenu de l'obligation de renouveler le bail. Pour se dégager, le propriétaire devra établir :

Ou qu'il n'a ni directement ni indirectement autorisé ou agréé la sous-location. Le législateur s'est montré précis. Comme l'a fait remarquer le Rapporteur de la Chambre (Chambre, séance du 1^{er} juillet 1930, *J. O.*, 2 juillet 1930, p. 2351) : « L'approbation du propriétaire peut être directe ou indirecte : directe, sous la forme même de l'approbation ; indirecte, quand on fait un acte qui implique cette approbation sans en parler. » L'autorisation s'entend du consentement donné au moment même de la sous-location ; l'agrément, de tout consentement postérieur.

Ou que le bail principal est indivisible. Le législateur a prévu l'indivisibilité objective, matérielle, et l'indivisibilité subjective, découlant de la convention des parties.

On peut déjà se rendre compte des difficultés que va soulever la détermination précise de ces deux indivisibilités. Si, pour la recherche de l'indivisibilité d'ordre matériel, une réponse pourra être fournie par le moyen de l'expertise, par contre, sur l'indivisibilité conventionnelle, la recherche de « l'intention commune des parties » sera, pour le juge, problème d'interprétation des plus délicats.

C) PROPRIÉTAIRE APPARENT

On conçoit parfaitement que la personne passant aux yeux du public pour avoir la propriété d'un bien

qui appartient à une autre personne soit qualifiée pour recevoir une demande en renouvellement. Un argument d'analogie portant sur les droits que la jurisprudence et la doctrine ont reconnus, tant au propriétaire apparent, qu'à l'héritier apparent s'impose. Il est également à noter, qu'en matière de locaux d'habitation, les décisions reconnaissent admissible une demande en réduction de loyer adressée au propriétaire apparent (Cass., 9 mai 1932, R. L. 1932. 752. -- Cass., 7 juillet 1932, R. L. 1932. 826).

La seule question délicate est de savoir à quelles conditions de fait est subordonnée l'erreur commune et invincible, créatrice de droits pour le locataire s'adressant au propriétaire apparent ⁽¹⁾. Aux termes de deux arrêts de la Cour de Paris (21 juin 1932, S. J. 1932, 922 — 1^{er} décembre 1932, R. L. 1933. 158), il a été décidé que la demande de renouvellement peut être valablement adressée à un propriétaire apparent, gérant seul la maison, signant seul les quittances présentées par le concierge et poursuivant seul les pourparlers d'un nouveau bail. La Cour de Paris ne faisait qu'appliquer des principes énoncés par la Cour de Cassation dans un arrêt de la Chambre des Requêtes du 28 octobre 1931 (*Gaz. Pal.* 1931. 2. 914). Il s'agissait en l'espèce, d'un immeuble indivis entre une mère et son fils. La demande adressée à ce dernier fut considérée comme valable, étant donné qu'il avait assuré seul l'administration de l'immeuble et que, depuis long-

(1) Cf. Jossierand, Cours de droit civil positif français, tome I, n° 1547 sq.

temps, il s'était conduit comme s'il avait été véritable et unique propriétaire.

Les trois décisions citées mentionnent que le propriétaire apparent était en même temps un des copropriétaires de l'immeuble ; mais c'est surtout en se basant sur la théorie de l'apparence qu'on a validé les demandes ainsi adressées.

Les critères choisis : gestion de l'immeuble, signature des quittances et de la correspondance, conduite des pourparlers, méritaient à bon droit d'être retenus. Bien entendu, lorsque le propriétaire apparent a déclaré être véritable propriétaire, la demande de renouvellement, à lui adressée, est parfaitement valable, à supposer même que, par ailleurs, les faits révélateurs d'une prétendue situation juridique ne soient pas d'une netteté aussi évidente que l'exigent la Cour de Paris et la Cour de Cassation. C'est ce qui a été jugé par le Tribunal civil de la Seine (Ch. sp., 27 décembre 1929, S. J. 1930. 218).

D) COPROPRIÉTAIRES

La loi du 30 juin 1926 n'a pas aperçu l'intérêt de la question posée par la pluralité de propriétaires relativement à un même bien. Non seulement le texte de la loi n'envisage pas l'hypothèse de la copropriété, mais encore les travaux préparatoires n'y font pas la moindre allusion.

Nous devons donc en conclure que le législateur d'alors n'a pas entendu déroger au droit commun de

l'indivision. Il est assez étrange d'ailleurs de constater que les auteurs de la loi n'ont pas prévu les difficultés pratiques inéluctables que devait soulever l'application pure et simple de ce droit commun.

Le droit civil général affirme traditionnellement que chaque communiste possède, tant que dure l'indivision, un droit indivis sur chacune des parties de la chose. En conséquence, le consentement de tous les indivisaires est indispensable pour tout acte relatif à l'administration de la chose commune.

Suivant aveuglement ces principes, une jurisprudence déclara qu'était nulle une demande de renouvellement adressée à un seul des copropriétaires (Trib. civ. Seine, 1^{er} décembre 1928, *Gaz. Trib.* 1929. 1. 238. — Trib. civ. Seine, 5 mars 1929, *Gaz. Pal.* 1929. 1. 763, R. L. 1929. 637, D. H. 1929. 196. — Paris, 6 mai 1929, *Gaz. Pal.* 1929. 2. 371, R. L. 1929. 665. — Trib. civ. Seine, 18 mars 1930, R. L. 1930. 607).

Bien plus, insistait cette jurisprudence, cette nullité est absolue. Elle peut être invoquée en tout état de cause (nullité provenant d'un défaut de qualité, Cf. Garsonnet, *Traité de Procédure*, 2^e éd., T. II, § 899). Elle ne peut être couverte.

Peu importe que le locataire ait été dans l'impossibilité de découvrir les noms et adresses de ses propriétaires. Ces décisions, déclarait-on, étaient en concordance parfaite avec le principe général de la loi du 30 juin 1926 : à savoir que chacun des copropriétaires devait être mis à même de faire connaître, dans le délai de deux mois qui suit la demande de renou-

vement, s'il désirait invoquer le droit de reprise conformément à l'article 5.

Quoiqu'on puisse penser de ce dernier argument, cette jurisprudence, particulièrement rigoureuse pour le locataire auquel elle imposait de longues et pénibles recherches, favorisait dans certains cas les propriétaires de mauvaise foi. Une réaction était nécessaire.

Elle se fit par étapes.

Tout d'abord, de nombreuses décisions parlent de nullité relative au lieu de nullité absolue. Le propriétaire doit arguer de l'irrecevabilité « in limine litis », faute de quoi la nullité est couverte (Trib. civ. Seine, 14 nov. 1927, R. L. 1928. 61, — Douai, 28 oct. 1929, R. L. 1930. 487, *Nord Jud.*, 1^{er} déc. 1929. — Trib. civ. Seine, 27 déc. 1929, *S. J.* 1930. Somm. 218).

Un pas plus décisif fut accompli lorsque, après avoir proclamé l'irrecevabilité de la demande adressée à un seul des copropriétaires, on insista sur le rôle sauveur que pouvait jouer, en pareille matière, l'idée de mandat. Evidemment, un mandat spécial, formel, donné par les copropriétaires à l'un d'entre eux, habilite celui-ci à recevoir la demande en renouvellement (Caen, 8 décembre 1930, Rec. Rouen et Caen 1931. 2. 105, *Gaz. Pal.* 1932. I. Somm. 89).

Mais les Tribunaux ont souvent déduit des circonstances de fait l'existence d'un mandat tacite appartenant à l'un des copropriétaires. Pour ce faire, ils se sont fondés sur la théorie de l'apparence. Dès lors que le locataire a pu croire de toute bonne foi que le

propriétaire auquel il avait affaire, habituellement et exclusivement, représentait valablement l'ensemble des autres communistes, la demande qu'il lui a adressée est recevable (Trib. civ. Seine, 14 novembre 1927, R. L. 1928. 61. — Trib. civ. Seine, 27 décembre 1929, S. J. 1930. Somm. 218. — Cass. Req., 28 octobre 1931, D. H. 1931. 521, *Gaz. Pal.* 1931. 2. 914, *Gaz. Trib.* 1932. 1^{er} sem. 1. 24, *Jur. Imm.*, 1932, n° 24. — Paris, 21 juin 1932, S. J. 1932. 922. — Trib. civ. Seine, 2 décembre 1932, *Gaz. Pal.* 1933. 1. 328).

C'est ainsi que nous lisons — éayant cette thèse — d'intéressants motifs dans un arrêt de la Cour de Paris (2^e Chambre) du 19 mars 1931 (R. L. 1931. 663) (1).

Considérant, dit ce dernier arrêt, « que si l'immeuble appartient à plusieurs propriétaires, une demande doit être adressée à chacun d'eux, que s'il incombe au locataire d'effectuer les notifications à fin de renouvellement à tous les copropriétaires, on ne saurait lui reprocher, en l'espèce, d'avoir omis de prendre les précautions suffisantes et fait les diligences en son pouvoir pour qu'ils soient tous avisés de la demande de renouvellement... »

On constate, dans cette décision et dans bien d'autres, que l'idée de mandat tacite est subordonnée aux efforts accomplis par le locataire pour adresser sa demande aussi correctement que possible. En somme, c'est une solution de bon sens et d'humanité qui a

(1) Cet arrêt a été confirmé par la Cour de cassation, Chambre des requêtes, 12 juillet 1932 (*cf. infra*. v° Représentant des incapables).

prévalu ; juridiquement elle est curieuse : il semble que c'est le locataire qui, par de consciencieuses investigations, met en œuvre un mandat jusqu'alors latent.

A un point de vue plus général, cette idée de mandat dont la jurisprudence, en son dernier stade, s'est emparée, corrige les inconvénients très nets issus de l'inorganisation relative du régime de l'indivision en droit français. Pour donner une unité juridique à l'indivision, il est indispensable qu'elle ait un représentant permanent. On comprend très bien que la jurisprudence s'efforce d'en faire surgir un lorsque les parties intéressées n'y ont point pourvu.

Et ceci est infiniment plus équitable que la solution préconisée par les premières décisions étudiées, d'après lesquelles, le locataire serait astreint, dans tous les cas, à rechercher de « tous intermédiaires qualifiés », voire même de l'Administration de l'Enregistrement, l'adresse des copropriétaires, quitte à être forclos en cas d'enquête infructueuse.

Le statut des copropriétaires n'était néanmoins qu'en gestation. Il appartenait au législateur de 1933 de le fixer définitivement, en consacrant ou en s'inspirant de tel ou tel des courants jurisprudentiels ci-dessus exposés. Pourtant, cette question ne fut abordée au cours des travaux préparatoires que bien après le problème, au fond connexe, du gérant. Il en est résulté une solution équivalente et très rapide. Au Sénat, c'est le Rapporteur, M. Morand, qui, lors du dépôt de son rapport, le 17 février 1931 (Doc. parl.,

Sénat, 1931, n° 92), fit ressortir l'argument d'analogie qui s'imposait. A la séance du 19 mars 1931 (*J. O.* 20 mars 1931, p. 344), M. Jean Philip demanda quelle serait la base juridique du choix que devrait faire le locataire en s'adressant à l'un des copropriétaires. Le Rapporteur lui répondit qu'il fallait « éviter les forclusions et qu'il y avait lieu de considérer le copropriétaire touché comme étant mandataire ». Le Garde des Sceaux approuva sur ce point la thèse énoncée par le Rapporteur.

Ainsi fut voté le texte suivant qui fut intégré dans l'al. 1 de l'art. 2 : « De même s'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaudra à l'égard de tous ».

Dans son laconisme, cette disposition laisse pendantes un certain nombre de questions.

La théorie du mandataire tacite a prévalu, c'est incontestable ; mais l'innovation de la nouvelle loi a consisté à instaurer une présomption d'ordre général en dehors des particularités de fait. On ne s'inquiète plus de la bonne foi du locataire qui peut désormais adresser sa demande, non plus à celui des copropriétaires désigné comme mandataire par les apparences, mais à un quelconque de ses bailleurs.

Le législateur, semble-t-il, est allé trop loin. Il est quelque peu paradoxal que la qualité de mandataire, avec toutes les responsabilités qu'elle comporte, soit attribuée de force à une personne qui n'y est nullement préparée. Comme le disent MM. Martin et Maus (*op. cit.*, 2^e éd., p. 272, n° 491) : « Il y a ici échec à

tous les principes admis en matière d'indivision ». Bien préférable était la jurisprudence antérieure, haussant un état de fait à un état de droit, suivant en cela la volonté présumée des parties.

Pour critiquables qu'ils soient, ces principes sont très nets. Le copropriétaire qui, ayant reçu une demande de renouvellement, n'en aurait pas informé ses autres co-indivisaires, engagerait certainement sa responsabilité personnelle.

Cette présomption de mandat est-elle irréfragable ? A première vue, la rédaction du texte pourrait le faire croire.

A notre avis, il n'en est point ainsi. Certains auteurs, MM. Martin et Maus, qui se prononcent également en faveur d'une présomption relative, fondent leur opinion sur une comparaison avec la situation du gérant. En effet, pour eux, les mots « *de même* » établissent suffisamment que le législateur a voulu opérer la jonction entre le début de l'alinéa relatif au gérant et la fin de cet alinéa se rapportant aux copropriétaires. Il faudrait donc lire « sauf notification contraire des copropriétaires »...

Sans doute cette argumentation d'ordre littéral n'est pas sans valeur. Plus probante en vérité est cette considération que la loi de 1933 n'a jamais voulu opérer une rupture brutale entre le droit commun de l'indivision et la jurisprudence antérieure. Pour des raisons de commodité pratique, le nouvel article 2 transforme en mandataire l'un des copropriétaires, par le seul fait que le locataire s'est adressé à lui ; ce texte

du moins n'est pas assez explicite pour que l'on puisse en inférer qu'il abolit sans remèdes le statut traditionnel de l'indivision. Une preuve tangible réside d'ailleurs, sur ce point, dans les travaux préparatoires. On y trouve une déclaration de M. le Garde des Sceaux d'où il résulte que la dérogation apportée au régime de l'indivision ne vise absolument que la demande de renouvellement. Cette demande effectuée, tous les copropriétaires doivent, par la suite, obligatoirement, être cités devant le magistrat conciliateur (Sénat, séance du 19 mars 1931, *J. O.*, Déb. parl., p. 345).

Le caractère irréfragable de la présomption de mandat provoquerait d'autre part un déséquilibre entre la situation du propriétaire et celle du locataire. Cette dissymétrie n'est pas dans l'économie des lois qui nous occupent. La loi de 1933, avec la jurisprudence antérieure, a voulu corriger ce qu'avait de rigoureuse l'application stricte de la loi de 1926. Elle n'a pas pu tomber dans l'excès opposé et aggraver sans nécessité la situation du propriétaire auquel elle a ménagé incontestablement une porte de sortie.

Avant d'en terminer avec l'étude des copropriétaires, il y a lieu de résoudre trois questions importantes dont l'une a été invoquée lors des travaux préparatoires et dont les deux autres ont été soulevées par la jurisprudence antérieure.

1° Qu'arrive-t-il si le locataire se trouve, à l'expiration des délais, obligé, sous peine de forclusion, de formuler sa demande de renouvellement sans savoir,

par suite du décès de son propriétaire, à qui l'adresser ? M. Camille Cautru, à la séance de la Chambre du 19 juin 1930 (*J. O.*, Déb. parl. Chambre, p. 2551), fit ressortir qu'il était « impossible de laisser le locataire sous la menace d'une forclusion qui deviendrait inévitable ». Il faut donc prévoir, ajoutait-il, « la possibilité, pour le locataire, d'adresser sa demande à un représentant du propriétaire, en donnant à cette qualification un sens assez large, et envisager même au besoin, dans le cas que je viens de citer, la possibilité de faire nommer un administrateur provisoire, par voie judiciaire, en référé, afin que la demande puisse être faite en mains qualifiées ».

A la même séance, le Président de la Commission donna tous apaisements à M. Cautru. En pareille hypothèse, « il est de toute évidence qu'on s'adressera à la justice pour faire nommer un mandataire et il est bien entendu que la notification au mandataire sera valable ».

Sur la procédure se référant à la nomination de ce mandataire, il est probable qu'on adoptera la solution suggérée par M. Cautru, en laissant toute latitude au juge des référés.

2° Lorsqu'en cours de bail l'immeuble est revendu partiellement à divers acquéreurs, la jurisprudence antérieure à 1933 décidait que le locataire devait demander le renouvellement à chacun des nouveaux acquéreurs, pour la part qui le concernait (Paris, 11 mars 1929, *S. J.* 1929. 594, *Gaz. Pal.* 1929. 2. 32, *Gaz. Trib.*

13 juillet 1929. — Lyon, 3 novembre 1931, *Mon. Jud. Lyon* 20 décembre 1932).

Ces décisions n'ont-elles plus qu'un intérêt rétrospectif ? On pourrait le croire, puisque dorénavant la présomption de mandat va jouer en pareille matière. Il n'y a pas à distinguer suivant que la copropriété existe initialement, ou qu'au contraire elle se manifeste ultérieurement. Le locataire pourra valablement adresser sa demande à l'un quelconque des nouveaux propriétaires.

3° Contrairement à ce que nous venons de décider dans l'espèce précédente, nous pensons qu'en ce qui concerne l'effet déclaratif du partage, la loi de 1933 n'a porté aucunement atteinte à une décision comme celle du Tribunal civil de la Seine du 6 juillet 1931 (*Gaz. Trib.* 1931. 2^e sem. 2. 31, *Gaz. Pal.* 1932, *Somm.* 12). En conséquence, si « le copropriétaire resté seul propriétaire n'a à aucun moment accepté de renouveler le bail d'un locataire commerçant de cet immeuble, ce locataire ne saurait se prévaloir, à l'appui d'une demande en renouvellement de bail ou en indemnité d'éviction, de ce qu'antérieurement à la licitation, l'autre copropriétaire avait manifesté sa volonté de lui renouveler son bail ».

En ce qui concerne la notification contraire par laquelle le copropriétaire peut détruire la présomption de mandat dont il peut être éventuellement l'objet, des précisions seront fournies lors de l'étude de la demande de renouvellement adressée au gérant. Remarquons simplement ici, que chaque copropriétaire

peut, par cette notification, aussi bien se libérer lui-même de tout mandat, qu'en affranchir ses co-indivisaires. Nul doute que, désormais, pour échapper aux mandats virtuels qui pèsent sur eux, les copropriétaires ne multiplient une telle déclaration, à moins qu'ils ne préfèrent recourir à un mandat conventionnel conclu dans les termes du droit commun.

Il reste à savoir si pareil mandat sera valable et si le locataire ne pourra l'éluder en s'appuyant sur le texte de la loi.

Pour nous qui déclarons que ce texte n'édicte qu'une présomption relative, le mandat spécial, dès lors qu'il est porté à la connaissance du locataire, rend inutile et surrogatoire le mandat supplétif imaginé par le législateur de 1933.

E) USUFRUITIER

Ni la loi de 1926, ni la loi de 1933 n'ont prévu l'hypothèse de la demande de renouvellement adressée à l'usufruitier. En vertu de ce principe que les lois sur la propriété commerciale ne sont pas des lois déroatoires au droit commun (Jacques Archevêque, R. L. 1929. 10), c'est donc à ce dernier qu'il est indispensable de se référer pour trouver les directives nécessaires. Aux termes de l'article 595 C. C., l'usufruitier peut consentir des baux dans la mesure où le peut un administrateur ordinaire, sous réserve de l'application de l'article 1429 C. C. (Code civil annoté, art. 595, n° 10).

Le nu propriétaire doit donc être mis complètement hors de cause, sauf possibilité de réduction si l'usufruitier a dépassé ses droits. La solution ne fait aucune difficulté, la jurisprudence la consacre (Pau, 11 octobre 1928, R. L. 1929. 662, Rev. Dr. Fr. 10 janvier 1929, Rec. Somm. Sirey 1929. 1494. — Trib. civ. Seine, 30 janvier 1929, D. H. 1929. 212).

F) PERSONNE MORALE

Bien entendu, conformément aux principes généraux, lorsque le propriétaire est une personne morale, société par exemple, c'est à son représentant légal qu'il convient de s'adresser. Notons que la jurisprudence a souvent validé la demande faite au représentant conventionnel de la personne morale. En ce sens, citons un jugement très intéressant du Tribunal civil de la Seine du 19 novembre 1929 (*Gaz. Pal.* 1930. 1. 254, *Gaz. Trib.* 25 mai 1930), dont voici un attendu caractéristique : « Que le sieur Leclerc, représentant de la Banque de Paris et des Pays-Bas, a été investi du titre de mandataire spécialement chargé de la gestion des immeubles, de la confection et du renouvellement des baux, qu'il a figuré au bail de 1925 en cette qualité... ; que s'agissant d'un propriétaire qui n'est pas une personne physique, mais une personne morale donc fictive, la société a été régulièrement mise en demeure dans la personne de son représentant accrédité ».

De même est valable la demande adressée aux gé-

rants de la personne morale (Paris, 1^{re} Chambre, 16 janvier 1932, R. L. 1932. 487 et *infra* V^o gérant).

Dans le cas où un immeuble appartient à une société en nom collectif, une particularité est à signaler. La demande doit-elle être formée à chacun des associés ou à un seul d'entre eux ? M. Stambouliau (*op. cit.*, p. 84) se prononce pour la seconde alternative. Chacun des associés, aux termes mêmes de l'acte social, a qualité pour représenter et engager l'ensemble de la société. Il nous semble que ce raisonnement est parfaitement juste, surtout si on le confronte avec la jurisprudence particulièrement libérale que la loi de 1933 a confirmé — au moins dans son esprit.

SECTION II. — LES MANDATAIRES CONVENTIONNELS JUDICIAIRES OU LEGAUX

Nous devons ici envisager la validité de la demande adressée à chacun des mandataires suivants :

- A) Gérant ;
- B) Huissier ;
- C) Concierge ;
- D) Exécuteur testamentaire ;
- E) Administrateur judiciaire ;
- F) Représentants des incapables.

A) GÉRANT

Très nombreuses sont les espèces de la vie pratique dans lesquelles nous voyons les locataires adresser la

demande de renouvellement de bail au gérant. Il semblerait normal que la loi du 30 juin 1926 ait prévu une hypothèse aussi fréquente. En fait, elle est complètement muette à cet égard. Les travaux préparatoires de la première loi sur la propriété commerciale sont, d'autre part, extrêmement vagues à ce sujet.

S'il a été parlé du gérant, ce fut surtout pour juger avec sévérité son interposition entre le propriétaire et le locataire. A la Chambre des Députés, le 25 février 1919 (Chambre, Déb. parl., 1919. 809), M. Puech, président de la Commission, se plaignit amèrement de ce que l'on n'eut plus affaire aux propriétaires, mais seulement aux gérants.

A la même séance, M. Maurice Sibille, renchérit en ces termes : « A Paris, les locataires n'ont plus devant eux que des agents d'affaires, après au gain ».

Le 27 février 1919 (Chambre, Déb. parl., 1919. 849), M. Charles Leboucq se montra plus sévère encore sur la rapacité des gérants : « Dans des cas où le propriétaire se laisserait toucher par des raisons d'humanité ou d'équité, le gérant qui a intérêt à augmenter par tous les moyens, même les plus brutaux, le rendement du fonds dont ses honoraires sont fonctions, expulse, dépossède et ruine sans pitié les commerçants ».

De ces situations, il résulte clairement que le législateur a voulu favoriser et multiplier les contacts directs entre les deux protagonistes, espérant que, de la sorte, on aboutirait plus aisément aux solutions transactionnelles.

En parlant ainsi, le législateur a-t-il fait preuve d'une exacte compréhension des réalités ? Peut-on dire de la demande de renouvellement qu'elle opère un contact entre propriétaire et locataire ? Il faudrait ne pas oublier que la demande est un acte écrit, rédigé en termes laconiques. On ne conçoit pas une demande injurieuse en son libellé ! L'interposition du mandataire est d'ailleurs forcément épisodique, et, dès lors que son rôle est celui d'un facteur, pourquoi l'exclure ?

Les parties intéressées ne semblent pas avoir obéi au vœu tacite de la loi et les tribunaux se trouvèrent en présence de nombreuses espèces de demandes de renouvellement adressées au gérant. La jurisprudence dut faire œuvre originale et, comme cela arrive fréquemment, elle se divisa.

Parmi toutes les solutions contradictoires, on peut relever quatre opinions particulièrement nettes :

1° Chronologiquement, la thèse de la nullité absolue est la première (Trib. civ. Seine, 16 déc. 1927, R. L. 1928. 131. — Trib. civ. Seine, 13 nov. 1928, *Gaz. Pal.* 1929. 1. 133. — Trib. civ. Seine, 27 nov. 1928, *Gaz. Trib.* 1929. 1^{er} sem. 2. 185. — Trib. civ. Seine, 1^{er} déc. 1928, R. L. 1929. 426, *Gaz. Pal.* 1929. 1. 133. — Paris, 6 mai 1929, *Gaz. Pal.* 1929. 2. 371, R. L. 1929. 665. — Paris, 17 mars 1930, R. L. 1930. 709. — Trib. civ. Seine, 26 mars 1930, R. L. 1930. 703, S. J. 1930. 972. — Trib. civ. Seine, 7 avril 1930, R. L. 1930. 842. — Trib. civ. Seine, 3 février 1931, R. L. 1931. 262. — Trib. civ. Seine, 6 juillet 1931, *Gaz. Trib.* 19 novembre 1931).

C'est ainsi qu'on relève dans un jugement du Tribunal civil de la Seine du 13 novembre 1928, le motif suivant :

« Attendu que l'article 2 précise nettement que la demande doit être adressée au propriétaire, qu'il échet d'appliquer strictement ce texte. »

L'argument tiré de la prescription légale est corroboré dans un arrêt de la Cour de Paris du 6 mai 1929 (*Gaz. Pal.* 1929. 2. 371, R. L. 1929. 665), par cette considération que « semblable notification excède les limites du mandat du gérant ».

Un troisième argument invoqué, plus net encore s'il se peut, est le suivant : ce n'est pas seulement de la demande de renouvellement, mais de toute la procédure que le législateur a voulu exclure définitivement les mandataires et, par conséquent, les gérants.

La jurisprudence citée énonçait logiquement que cette nullité, opposable en tout état de cause, ne pouvait être couverte. La cause de cette nullité résidait, en effet, dans le défaut de qualité de la personne qui recevait la demande. Or, le défaut de qualité étant une question de fond, la nullité est absolue, et l'article 173 du Code de procédure civile est inapplicable.

2° Une solution aussi rigoureuse dans ses termes et ses conséquences parut excessive à certains tribunaux qui, hardiment, se prononcèrent pour la validité de pareilles demandes. En ce sens, les décisions relevées sont rares. Nous pouvons citer néanmoins un arrêt de la Cour de Paris du 14 novembre 1931 (R. L. 1932, 57, *Gaz Pal.* 1933. 2. Somm. 18), déclarant que

par l'expression « le propriétaire », la loi a entendu toute personne qualifiée ou mandatée à l'effet de traiter avec le locataire. En conséquence, « le gérant, qui est en même temps mandataire, est la seule personne qualifiée pour recevoir la demande de renouvellement, y consentir ou la refuser » (Paris, 16 janvier 1932, R. L. 1932. 487).

Le législateur de 1933 devait donner son approbation à cette thèse de clémence en faveur du locataire. Il y a lieu de reconnaître cependant que, dans les deux arrêts cités, le juge ajoutait à la lettre de la loi, sans motiver d'une manière spéciale son opinion.

3° Toute différente est la troisième tendance dont la souplesse s'accommode des rigueurs de la loi et des nécessités de la pratique. Cette jurisprudence soutient que la loi de 1926 « n'a pas voulu porter atteinte au droit commun du mandat et n'a pas eu pour effet de rendre inopérante la demande de renouvellement adressée au mandataire que le propriétaire s'est substitué » (Trib. civ. Seine, 13 juillet 1928, R. L. 1928. 914. — Trib. civ. Rhône, 10 mai 1929, R. L. 1930. 476, *Mon. Jud. Lyon* 20 sept. 1929. — Trib. civ. Seine, 24 juin 1929, *Gaz. Pal.* 1929. 2. 371, R. L. 1930. 98, S. J. 1930. Somm. 1130. — Paris, 21 février 1931, *Jur. Imm.* 1931, n° 229, *Gaz. Pal.* 1931. 1. 808. — Paris, 26 oct. 1931, *Jur. Imm.*, 1933, n° 79, R. L. 1932, 57. — Cass. Req., 21 déc. 1931, *Gaz. Pal.* 1932. 1. 429, *Gaz. Trib.* 1932, 1^{er} sem. 1. 35, R. L. 1932. 485. — Paris, 4 mars 1932, R. L. 1932. 558, *Gaz. Trib.* 1932, 1^{er} sem. 2. 183, *Rev. Soc.* 1932. 172, *Mon. Jug. Paix*, 1932. 195. —

Trib. civ. Seine, 25 mai 1932, *Gaz. Pal.* 1932. 2. 458, D. H. 1932. 405, *Gaz. Trib.* 1932. 2^e sem. 2. 16. — Trib. civ. Seine, 9 nov. 1932, *Gaz. Pal.* 1933. 1. 331, R. L. 1933. 66, Jur. Imm., 1933, n^o 80. — Marseille, 4 mai 1933, *Gaz. Pal.* 1933. 2. 453).

L'idée fondamentale qui se retrouve dans la plupart de ces décisions repose sur cette considération pratique, qu'il est suffisamment satisfait au vœu de la loi, si la demande de renouvellement adressée au gérant a été connue du propriétaire. C'est ainsi que, le propriétaire ayant accordé le renouvellement à la suite d'une demande à cette fin, il ne lui est plus possible de revenir sur la prétendue irrégularité quant à l'incidence de la demande.

La réponse du propriétaire couvre donc la nullité : que cette réponse émane du propriétaire au locataire directement, ou du propriétaire à son gérant, ce dernier la recopiant ou la transmettant au locataire (Trib. civ. Seine, 4 février 1930, *S. J.* 1930. 543).

Au surplus, s'il y a nullité, non seulement elle peut se couvrir, mais elle doit être invoquée « **in limine litis** ». Le propriétaire est censé y avoir renoncé s'il ne l'a soulevée, ni lors de la comparution aux fins de tentative de conciliation, ni dans ses premières conclusions.

De ces explications, il résulte que la nullité dont il s'agit présente tous les caractères d'une nullité relative. Ne serait-il pas choquant de voir une nullité d'ordre public qui fut invoquée sans texte exprès ?

Toutes ces idées sont mises en vedette, avec une

lumineuse concision, dans un arrêt de la Cour de Paris du 21 février 1931 (*Gaz. Pal.* 1931. 1. 808, S. J. 1931. 747, R. L. 1931. 378, D. H. 1931. 211).

« Considérant qu'aux termes de l'alinéa premier de l'article premier de la loi du 30 juin 1926, la demande de renouvellement de bail doit être adressée par le locataire au propriétaire, c'est-à-dire à lui-même ou à la personne qualifiée juridiquement pour accepter ou refuser le renouvellement ; que s'il n'est pas contesté que Fildier gérant, n'avait pas qualité pour répondre à la demande de Racovsky, celui-ci l'a transmise à la dame Guy propriétaire, laquelle a formulé sa réponse par son intermédiaire, en excipant du droit de reprise ; qu'ainsi la dame Guy est mal fondée à soutenir que ladite demande doit être déclarée nulle pour avoir été adressée à une personne n'ayant pas qualité pour la recevoir et y répondre, aucune contestation n'ayant été soulevée, tant sur l'étendue du mandat de Fildier que sur la manière dont il a exécuté les instructions de la propriétaire ; qu'en outre, celle-ci a conclu au fond, et n'a élevé aucune critique sur la régularité de la demande dans les actes de procédure antérieurs au 4 novembre 1929, date à laquelle elle a excipé pour la première fois de la nullité dont elle se prévaut ; qu'enfin, elle a reconnu elle-même la régularité de ladite demande en excipant du droit de reprise pour faire échec au renouvellement sollicité ;

« Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la demande de renouvellement adressée au gérant

dans les conditions ci-dessus exposées doit être tenue pour valable ; qu'en tout cas l'irrégularité dont fait état la dame Guy a été couverte par l'acceptation de la lettre adressée au gérant, par la réponse faite en son nom par celui-ci au locataire, et enfin par les conclusions prises au fond, au cours de l'instance dont s'agit. »

Il est à remarquer que cette jurisprudence est parfaitement symétrique à d'autres décisions permettant au gérant de signifier le préavis de reprise (Paris, 14 février 1931, *Gaz. Pal.* 1931. 1. 808).

Ce qui est regrettable dans la plupart des décisions traitant la validité de la demande de renouvellement adressée au gérant, c'est que la notion d'étendue concrète du mandat n'a pas été suffisamment approfondie. Cette lacune n'a pas échappé complètement au juge et dans le dernier état de la jurisprudence de la loi de 1926 deux décisions sont remarquables à cet égard (Paris, 4 mars 1932, *Gaz. Trib.* 1932. 1^{er} sem. 2. 183, *Rev. Soc.* 1932. 172, *Mon. Jug. Paix* 1932, 195, *R. L.* 1932. 558, *S. J.* 1932. 458 et *Trib. civ. Seine*, 25 mai 1932, *D. H.* 1932. 405, *Gaz. Trib.* 1932. 2^e sem. 2. 16, *Gaz. Pal.* 1932. 2. 458).

Aux termes de ces deux décisions, c'est au locataire qu'il incombe de faire la preuve du mandat intervenu entre le propriétaire et son gérant. Cette preuve s'induit des faits et circonstances de la cause sans qu'il soit besoin d'écrit. C'est l'application de ce principe, qu'un tiers peut prouver par tous moyens un contrat auquel il est étranger (*Revue Trim. Dr. civ.* 1932. 794

et Baudry et Wahl, V^o Mandat, n^o 510). La preuve exigée en général par la jurisprudence se résume aux faits suivants : bail signé par le gérant, rapports constants entre le gérant et le locataire pour tout ce qui concerne l'exécution dudit bail.

4^o Nous n'insisterons pas sur une jurisprudence régionale qui, pour intéressante qu'elle soit, n'a pas été suivie. Une décision du Tribunal civil du Rhône du 10 mai 1929 (*Mon. Jud. Lyon* 20 septembre 1929, R. L. 1930. 476), reprise par un jugement du Tribunal civil de Bourg en date du 5 février 1930 (*Mon. Jud. Lyon* 29 avril 1930, R. L. 1930. 1027, *La loi*, 6, 7, 8 avril 1930), a déclaré que les régisseurs des immeubles sont substitués aux propriétaires, d'une façon à peu près générale, dans la région lyonnaise. Les locataires sont considérés comme ayant peu de rapports avec le propriétaire qu'ils ignorent ; en conséquence, est valable une demande de renouvellement adressée au gérant.

Si cette jurisprudence se fut généralisée, elle eut abouti à des discriminations, en fonction des usages locaux, sur la valeur de la demande ainsi faite au régisseur du propriétaire.

Les hésitations jurisprudentielles nées de la loi de 1926 ont eu, au moins, l'avantage d'amener le législateur de 1933 à régler la question de façon précise et définitive.

Tout d'abord, la Commission de la Chambre n'a pas vu le problème. Le nouveau texte a été introduit par voie d'amendements, ce qui explique son obscurité.

Nous ne pouvons donc comprendre sa signification exacte qu'en faisant appel aux discussions et déclarations ayant précédé son établissement définitif.

C'est à la séance de la Chambre du 19 juin 1930 (*J. O.*, Déb. parl., Chambre, 1930, p. 2550), que furent déposés les trois premiers amendements significatifs à cet égard : l'un de M. Hymans tendant à faire insérer dans l'article 2 du texte présenté par la Commission, les mots « ou à son représentant » ; un autre de M. Raoul Brandon préférant l'expression, plus nette encore « ou au gérant » ; un dernier enfin de M. Antoine Sallès, de résonance plus juridique, « ou à son mandataire qualifié ».

Les auteurs de ces amendements firent tous ressortir, pour étayer leur opinion, la situation malheureuse d'un grand nombre de locataires qui se trouvaient forclos pour s'être adressés au gérant, en l'occurrence véritable propriétaire apparent. M. Max Hymans fit remarquer qu'en autorisant « le locataire à faire sa demande de renouvellement par lettre recommandée avec avis de réception, non pas au seul propriétaire mais aussi au gérant, à celui qui perçoit le loyer, qui a signé le bail et les quittances, qui est en rapport avec le concierge, on donnerait au locataire des facilités sans lesquelles il ne pourrait parfois exercer son droit ».

Le rapporteur, tout en ne discutant pas de telles affirmations, voulut sauver son texte en arguant de ce fait que, « si le gérant est bien mandataire du propriétaire pour percevoir les loyers, d'une façon géné-

rale, il n'est pas son mandataire à l'effet de faire des baux et par conséquent de les renouveler. Au surplus si le locataire ne connaît ni le nom ni l'adresse de son propriétaire, l'Administration de l'Enregistrement est là pour le renseigner ».

Cette méconnaissance complète des nécessités de la pratique, vigoureusement combattue par M. Brandon, ne put prévaloir. MM. Cautru et Lerolle soutinrent énergiquement l'esprit des amendements. Finalement, M. Evain rallia à un texte transactionnel la Commission et les auteurs des amendements. Ce texte, adopté par la Chambre, disposait que : « sauf notification contraire du propriétaire, le gérant chargé de percevoir le montant du loyer, serait présumé avoir qualité pour recevoir cette demande au nom du propriétaire ».

M. Evain, lui-même, donnait au nouvel article 2 le commentaire suivant : « Je vous demande d'introduire, dans le projet de loi que nous discutons, une présomption légale, et cette présomption, la voici :

« Le gérant qui aura qualité pendant des années pour toucher les loyers, qui sera continuellement en rapport avec le locataire, sera, par là même, présumé représenter le propriétaire pour la réception de la demande de renouvellement.

« Je réserve d'ailleurs les droits du propriétaire. En effet, si celui-ci ne veut pas que la présomption joue, il le fera connaître au locataire et alors il se dévoilera » (*J. O.* 20 juin 1930, p. 2552).

Notons d'ailleurs — comme l'a souligné le prési-

dent de la Commission — que le texte de M. Evain avait l'avantage d'éviter toute confusion sur la qualification juridique du gérant. Il se produit fréquemment que dans certains immeubles, une personne est chargée de faire exécuter les réparations alors qu'une autre a pour mission de recevoir le montant des loyers. A laquelle de ces deux personnes attribuer la qualité de gérant ? Les mots « gérant chargé de percevoir le montant du loyer » dissipaient toute équivoque. La définition ainsi donnée d'un mot, jusque-là litigieux, était simple, satisfaisante et ne pouvait, en aucun cas, nuire aux intérêts du locataire.

Il est regrettable que cette précision ait disparu du texte définitif de l'article 2, la Commission du Sénat ayant voulu faire œuvre originale et n'ayant abouti sur ce point qu'à une rédaction trop concise, source éventuelle de controverses.

Le texte, ainsi mutilé, n'était pas encore au bout de ses avatars. Au Sénat, à la séance du 19 mars 1931 (*J. O.*, 20 mars 1931, p. 345), M. Lugol faisait voter un amendement qui devint un texte définitif : « Sauf notification de la part du bailleur, la demande pourra lui être, aussi bien qu'au propriétaire, adressée en la personne du gérant qui aura qualité pour la recevoir ».

La rédaction de ce texte assez obscur est loin de résoudre toutes les difficultés.

Et, tout d'abord, quel critérium adopter pour l'attribution de la qualité de gérant ? L'équivoque que la Chambre avait cru dissiper reparaît ici dans toute son intensité. Ce sera le rôle de la jurisprudence de ré-

soudre la question. S'attachera-t-elle au critérium établi par le texte de la Chambre ou bien voudra-t-elle reprendre les définitions qu'elle avait données sous l'empire de la loi de 1926 ? (Cf. arrêts précités).

Logiquement la jurisprudence devrait s'en tenir à ses exigences anciennes ; pratiquement, s'autorisant des travaux de la Chambre, il semble que pour elle le gérant sera avant tout celui qui délivre les quittances.

Pourquoi dans la loi est-il question du bailleur et du propriétaire ? S'agit-il d'un pléonasme ou d'une idée juridique ? Il est évident que si l'on prend le texte à la lettre — comme le redoute M. Meunier — l'expression « *la demande pourra lui être, aussi bien qu'au propriétaire, valablement adressée en la personne du gérant* », peut faire naître de nombreuses difficultés. Le législateur a-t-il voulu dire que la demande en renouvellement doit être adressée, soit au propriétaire, soit au bailleur *chez le gérant* ? Or, puisque, nous le verrons plus tard, la demande en renouvellement peut se faire par lettre recommandée, laquelle, bien entendu, doit être remise à personne, on pourrait expédier cette demande à un endroit où le destinataire serait dans l'impossibilité de la recevoir !

A notre avis, de si fâcheuses conséquences ne sont nullement à redouter. C'est un commentaire entièrement différent qui s'impose ici : les débats du Sénat le prouvent jusqu'à l'évidence. Le projet, tel qu'il émanait de la Chambre, renfermait une grave la-

cune ; il s'appliquait uniquement aux rapports du locataire avec le gérant du propriétaire. M. Lugol, auteur du texte actuel, souligna que la location avait pu être faite par un bailleur, locataire principal, et, qu'en pareille hypothèse, le demandeur en renouvellement devait être protégé aussi complètement qu'il l'était en face du véritable propriétaire (Sénat, *J. O.*, 20 mars 1931, p. 344). Le gérant, qu'il soit du propriétaire ou du bailleur, est donc en tous cas, habilité à recevoir la demande.

Si le gérant a un tel pouvoir, c'est qu'il est présumé être mandataire du bailleur ou du propriétaire.

M. Evain avait insisté d'ailleurs, comme nous l'avons vu, sur cette présomption légale. Il est vrai que son texte n'a pas prévalu, mais l'idée semble bien avoir été retenue puisqu'on a conservé ce membre de phrase significatif : « sauf notification contraire de la part du bailleur ».

Nous nous heurtons ici à de nouvelles difficultés. Comment le propriétaire ou le bailleur — ces deux termes étant employés l'un pour l'autre par le législateur — fera-t-il parvenir cette notification ? En l'absence de toute prescription légale se référant, soit à la forme, soit au délai, il nous semble que des règles simples et équitables doivent être préférées. Le propriétaire doit pouvoir écarter facilement la présomption de mandat du gérant, sans nuire aux intérêts de l'ayant droit au bail. C'est d'ailleurs l'opinion de la plupart des commentateurs et, au surplus, notre droit répugne à un formalisme sans texte.

M. Ramarony envisage comme une notification suffisante, une clause du bail excluant le gérant ; mais ceci ne se rapporte qu'aux baux à venir. Pour les baux en cours, dans la majorité des cas, on devra recourir à une notification directe. (Ramarony, *op. cit.*, p. 19). Lettre ordinaire, lettre recommandée avec ou sans avis de réception, acte extrajudiciaire, tous ces moyens peuvent, semble-t-il, être employés, le dernier ne pouvant, à coup sûr, être exigé par le destinataire. Il est vrai que le propriétaire doit se ménager des moyens de preuve tendant à établir que la notification a touché le locataire, cette preuve lui incombant évidemment.

Bien entendu, cette notification devra être suffisamment explicite en la forme ; la présomption nécessitant pour disparaître une dénégation particulièrement nette.

Cette notification doit intervenir — pour être efficace — avant que le locataire n'ait formé sa demande.

Avant d'en terminer avec la conception que s'est faite du gérant la loi de 1933, notons que la présomption de mandat établie en faveur de ce personnage, ne vaut que pour la demande en renouvellement. Le rapporteur de la loi au Sénat l'a déclaré expressément à la séance du 19 mars 1931 : « Certes le gérant est habilité pour recevoir la demande en renouvellement, mais non à poursuivre la procédure pour déterminer si la demande de renouvellement est valable ou non ».

En d'autres termes, la présomption établie en faveur du gérant est « juris tantum » et spéciale.

B) HUISSIER

Le législateur de 1933, pas plus que celui de 1926, n'a prévu le cas de la demande de renouvellement adressée à l'huissier considéré comme mandataire du bailleur. Il ne s'agit pourtant pas ici d'une hypothèse d'école et la jurisprudence intervenue sous l'empire de la loi de 1926, jurisprudence qui est notre seule guide en pareille matière, a eu souvent à envisager ce cas.

Comme dans l'éventualité de la demande adressée au gérant, la jurisprudence, aux solutions brutales et négatives du début, a substitué des solutions plus nuancées.

C'est ainsi que la Cour de Paris, dans deux arrêts du 17 mars 1930 (R. L. 1930. 709) et du 5 janvier 1931 (R. L. 1931. 480, *Gaz. Pal.*, 1931. 1. 430, Jur. Imm., 1931, n° 153), s'est prononcée sur le caractère inopérant de la demande adressée à l'huissier. Dans les deux espèces citées, l'huissier avait signifié son congé au locataire. Celui-ci lui avait répondu par la remise d'une demande de renouvellement. La Cour de Paris a déclaré que l'huissier n'avait reçu du propriétaire qu'une mission bien limitée : remettre le congé. En conséquence, il ne pouvait être assimilé à un gérant nanti d'un mandat général.

La Cour de Cassation n'a pas voulu rompre avec les principes ainsi formulés par la Cour d'appel de Paris, mais, en se rattachant à la notion de domicile élu, elle est parvenue à valider dans certains cas la

demande en renouvellement adressée à l'huissier (Cass. Req., 21 décembre 1931, D. H. 1932. 50, *Gaz Pal.* 1932, 1. 429, *Gaz. Trib.* 1932. 1^{er} sem. 1. 35, R. L. 1932. 485).

L'argumentation de la Cour est la suivante : lorsque le propriétaire a signifié congé à son locataire par un exploit contenant élection de domicile à l'étude de l'huissier, la demande en renouvellement est valablement faite à ce domicile, étant la réponse directe à l'acte de congé et provoquée par les termes mêmes de cet acte.

D'après l'article 111 C. C., « lorsqu'un acte contiendra, de la part des parties ou de l'une d'elles, élection de domicile pour l'exécution de ce même acte dans un autre lieu que celui du domicile réel, les significations, demandes et poursuites relatives à cet acte pourront être faites au domicile convenu... ». La jurisprudence, commentant cet article, en a déduit que les significations faites au domicile élu, pour des questions étrangères à l'objet de l'élection, sont radicalement nulles (Dalloz, R. P., V^o Domicile élu, n^o 19 sq.).

Dans un esprit de bienveillance à l'égard du locataire, la Chambre des Requêtes a décidé qu'il était suffisamment satisfait à l'esprit de l'article 111, du moment que la remise de la demande de renouvellement à l'huissier avait un rapport plus ou moins direct avec le congé dont il était porteur. En effet, dans l'espèce analysée, le congé contenant élection de domicile en l'étude de l'huissier renfermait la déclaration expresse que le locataire avait 20 jours pour répondre.

Ce qui nous intéresse beaucoup plus que toute cette discussion juridique et procédurale, c'est l'affirmation liminaire de l'arrêt : à savoir que la loi de 1926 n'est pas dérogatoire au droit commun du mandat et que l'huissier peut bien être un mandataire que le propriétaire s'est substitué.

Par contre, ce qu'il importe de bien mettre en lumière, c'est qu'aucune présomption de mandat n'existe — à la différence de ce qui se passe à l'égard du gérant — pour l'huissier. La jurisprudence devra donc, en se fondant sur l'étude des faits, déterminer dans quels cas l'huissier peut être considéré comme mandataire.

Nul doute que, suivant la voie ouverte par la Chambre des Requêtes, la jurisprudence n'admette très facilement le mandat de l'huissier. Elle s'appuiera sur l'article 111, ou se basera sur toute autre théorie de droit civil général. M. Meunier (*op. cit.*, p. 68) est d'avis qu'il n'y a guère que deux cas dans lesquels sera nulle la demande adressée à l'huissier : lorsqu'il n'aura pas délivré de quittances en qualité de gérant et que le propriétaire n'aura pas fait d'élection de domicile en son étude ; ou bien lorsque cet officier ministériel n'aura pas d'autre qualité que celle d'être l'huissier habituel du propriétaire.

C) CONCIERGE

Il est universellement admis que le concierge est un préposé établi par le propriétaire pour la garde,

la surveillance, la propreté de la maison et l'utilité des locataires (Agnel et Fortier, Code des propriétaires et locataires, 10^e éd., n° 1183 ; Sourdat, Traité général de la responsabilité, 6^e éd., T. II, n° 919 *bis*). En dehors d'un mandat spécial, le concierge ne peut donc promettre la location d'un appartement ; ce faisant, il commet un véritable abus de fonctions et n'engage en rien la responsabilité du propriétaire (Trib. civ. Seine, 12 juillet 1926, *Gaz. Pal.* 1926. 2. 698. — Trib. civ. Seine, 15 février 1928, *La Loi*, 10 octobre 1928. — Trib. civ. Seine, 16 février 1928, *Gaz. Pal.* 1928. 2. 87, D. 1929. 2. 140, *La Loi*, 10 octobre 1928, *S. J.* 1928. 549).

En conséquence, la demande de renouvellement de bail ne saurait valablement être adressée au concierge (en ce sens Trib. civ. Seine, 5 mars 1929, D. H. 1929. 196). Il ne pourrait être question, pour valider cette demande, de déclarer que le mandat de recevoir un acte doit s'admettre facilement ; en pareille matière il s'agit, en effet, de transformer un préposé en mandataire. Il est naturel de se montrer exigeant.

Inutile également de faire état de certaines décisions qui ont reconnu valable un congé remis au concierge, aucun argument d'analogie n'étant possible entre la demande de renouvellement, acte relativement formaliste, et le congé qui, lui, n'est soumis à aucune condition de forme.

Pour établir que le concierge est expressément mandaté par le propriétaire à l'effet de promettre la location ou de recevoir la demande de renouvellement,

les règles ordinaires en matière de preuve s'appliquent ici. En conséquence, en l'absence d'un commencement de preuve par écrit émanant du propriétaire, on ne saurait admettre la preuve testimoniale pour établir un prétendu mandat du concierge. L'approbation tacite du propriétaire ne pourrait d'autre part être utilement invoquée (Trib. civ. Seine, 7 janvier 1908, Bulletin de la Chambre des propriétaires de Paris, octobre 1932).

D) EXÉCUTEUR TESTAMENTAIRE

La Cour d'appel de Rouen (1^{re} Chambre), le 4 janvier 1932, arrêt rapporté dans *S. J.* 1932. 998, *Gaz. Pal. Somm.* 1933. p. 43, Rec. Rouen et Caen, 1932. 1. 98, a décidé que la demande de renouvellement est valablement adressée à l'exécuteur testamentaire.

Cette solution n'est-elle pas critiquable ? En effet, l'exécuteur testamentaire, à supposer même qu'il ait la saisine, ne peut consentir des baux, fussent-ils même de très courte durée (Cf. Jossierand, T. III, n° 1569). La saisine ne peut d'ailleurs être étendue aux immeubles de la succession, quelque stipulation que le testateur ait fait en ce sens (art. 1026, C. C.).

Il reste à savoir si, dans les circonstances de la cause, les juges n'ont pas relevé certaines considérations de nature à motiver leur décision. De l'arrêt de la Cour de Rouen, nous détacherons donc les attendus suivants qui résument le procès :

« Attendu que, par son testament, en date du 13 août

1925, la demoiselle de Trébons avait désigné comme exécuteur testamentaire le sieur Talbot, avoué à Rouen, et prescrit que l'immeuble légué à ses neveux et nièces serait, jusqu'à ce que le plus jeune d'entre eux ait atteint l'âge de 25 ans accomplis (26 mars 1932), administré par Talbot, auquel elle conférait les pouvoirs les plus étendus, en le chargeant de capitaliser les revenus, sa volonté expresse étant que l'immeuble dont il s'agit ne puisse être hypothéqué, ni aliéné, et reste dans l'indivision jusqu'à ce que le plus jeune d'entre eux ait atteint l'âge de 25 ans ;

« Attendu qu'en vertu des pouvoirs qui lui étaient conférés et qui avaient été confirmés par jugement du Tribunal de Rouen, le 31 juillet 1927, Talbot avait seul qualité pour consentir des baux, les proroger et par conséquent les renouveler, même jusqu'à une date postérieure au 26 mars 1932 ; que ce droit ne lui avait été contesté jusqu'à présent... »

Il semble que toute cette argumentation oublie l'article 1026 du Code civil d'où il résulte que le testateur ne peut pas étendre — au delà du mobilier — le domaine de la saisine de l'exécuteur testamentaire. Le Tribunal civil de Rouen avait eu le tort d'homologuer, le 31 juillet 1927, les pouvoirs exorbitants concédés à l'exécuteur testamentaire Talbot. La décision du 4 janvier 1932 de la Cour d'Appel de Rouen ne faisait que couvrir logiquement une erreur judiciaire bien antérieure.

Quelles que soient d'ailleurs les circonstances de fait dont s'est emparé la Cour pour rendre cet arrêt,

il paraît néanmoins que la question reste entière. Faut-il assimiler la capacité en matière de réception de demande de renouvellement à la capacité exigée pour consentir valablement un bail ? Peut-on dire que seuls sont capables de recevoir une demande de renouvellement ceux qui ont qualité pour l'accorder ?

Une réponse de principe sur ce problème est, en l'état actuel de la jurisprudence, nettement prématurée.

Notons simplement qu'une directive générale des travaux préparatoires de la nouvelle loi est de permettre au locataire de trouver, en toute occasion, un mandataire qualifié, voire même d'en faire nommer un lorsque le demandeur en renouvellement ne sait à qui s'adresser (hypothèse du décès du propriétaire laissant plusieurs héritiers (cf. *supra*, p. 46). Au lieu de se livrer à une dissertation juridique plus ou moins exacte, la Cour de Rouen pouvait invoquer — ce qu'elle a fait, mais à titre très subsidiaire — que le locataire avait ultérieurement régularisé la procédure, en convoquant aux opérations d'arbitrage les héritiers de Trébons.

E) ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

Un jugement du Tribunal civil de la Seine du 9 novembre 1932, (*Gaz. Pal.* 1933. 1. 328, *Gaz. Trib.* 1933 1^{er} Sem. 2. 37, *R. N. de la Basoche* 1933. 2. 321, *R. L.* 1933. 66), a décidé que la demande adressée à un administrateur séquestre était valable. Dans l'espèce,

remarquons le bien, l'administrateur séquestre avait été nommé par ordonnance du Président du Tribunal, en raison des difficultés qui s'étaient élevées entre les deux prétendus copropriétaires. C'est donc à juste titre, que le Tribunal a pu dire que cet administrateur devait être considéré, pour la gestion de l'immeuble, comme le représentant du propriétaire, puisque c'était, en quelque sorte à la demande des intéressés, que cette mesure avait été prise.

On pourrait se demander quelle serait la situation en présence d'un administrateur séquestre nommé, non à la requête du ou des propriétaires, mais désigné sur la demande d'un tiers, d'un créancier par exemple. Il semble que dans cette hypothèse, l'administrateur judiciaire ne soit plus le mandataire substitué du propriétaire ; en conséquence n'étant, ni mandaté par ce dernier, ni qualifié pour agir en ses lieu et place, il ne peut valablement recevoir la demande de renouvellement du locataire (cf. note de la *Gazette des Tribunaux* sous Trib. civ. Seine, 9 novembre précité).

F) REPRÉSENTANTS DES INCAPABLES

L'application du droit commun ne saurait en cette matière souffrir de difficultés réelles.

Si l'immeuble appartient à un mineur, la demande doit être adressée au tuteur (Trib. civ. Marseille, 12 novembre 1930, *Gaz. Pal.* 1931 1. 55. — *Cass. Req.*, 12 juillet 1932, D. H. 1932. 505. S. 1932. 1. 320, *Gaz. Pal.* 1932. 2. 582 ss. note a, R. L. 1932. 856, S. J. 1932. 874.)

Dans ces deux espèces, il s'agissait d'une demande de renouvellement envoyée à la veuve du propriétaire prise ès-qualités de tutrice de ses enfants mineurs.

La femme mariée étant une incapable dans notre droit, la demande doit être considérée comme valable si elle est adressée au mari, alors même que la femme est seule propriétaire des locaux loués. Il y a lieu simplement de tenir compte des modifications que le régime matrimonial fait subir à la capacité de la femme. Si ce régime matrimonial n'est pas bien connu du locataire, ce dernier fera bien de notifier à la fois sa demande à la femme et au mari.

La jurisprudence ne s'est pas prononcée sur une demande de renouvellement effectuée à une femme séparée de corps. Cette femme ayant recouvré sa pleine capacité civile (C. civ. art. 311.), la mise en cause du mari est donc inutile.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble dotal, c'est à la femme que la demande doit être faite, mais la nullité résultant de l'irrégularité de cette demande est relative et couverte par des conclusions au fond (Paris, 27 avril 1929, R. L. 1929. 669).

En régime de communauté, il suffit que la demande soit adressée au mari (Trib. civ. Seine, 12 mai 1930, R. L. 1930, 1031, Poitiers. 5 février 1929, R. L. 1930.. 118, *Gaz. Trib.* 11 juillet 1929).

On peut se demander — le mari chef de la communauté ayant normalement l'administration des biens propres de sa femme, — pourquoi les deux décisions précitées ont cru bon de légitimer par de

longs raisonnements un principe aussi évident. N'oublions pas que ces espèces se situent sous l'empire de la loi de 1926. Cette loi ne prévoyait pas d'exception au principe que seul le propriétaire était qualifié pour recevoir la demande de renouvellement. Aussi, il est normal que le principal argument invoqué par la jurisprudence ait été moins la théorie de la représentation légale, que le fait, pour le mari, de s'être comporté vis-à-vis des tiers comme véritable et unique propriétaire.

*
**

Arrivé au terme du présent chapitre, est-il possible de se livrer, non pas à une synthèse — le mot serait prétentieux, — mais à une recherche des principes directeurs qui ont animé le législateur et la jurisprudence ?

La loi du 30 juin 1926, dominée par la mystique du contact personnel propriétaire-locataire, voulait exclure, autant que possible, les mandataires. A cet égard, elle a fait faillite. La jurisprudence s'est bien vite rendue compte, en face des difficultés soulevées par la pratique, qu'il fallait faire œuvre originale. Par suite du mutisme de la loi, cette jurisprudence n'a pas osé ériger des présomptions de mandat, mais elle a fait appel et, très fréquemment, à la solution transactionnelle du propriétaire apparent. Cette notion d'apparence revient, en effet, dans la plupart des décisions et valide nombreuses demandes douteuses dans leur incidence.

Plus hardie que sa devancière, la loi de 1933 a admis expressément une présomption de mandat en faveur du gérant et du copropriétaire.

Pour régler la situation des autres mandataires ou représentants conventionnels ou légaux, que devra faire la jurisprudence ⁽¹⁾ ? Ce qui apparaît dès maintenant comme certain à la plupart des auteurs, c'est que les Tribunaux, continuant leur évolution antérieure sur laquelle nous nous sommes expliqués, rejetteront de plus en plus le système des nullités absolues pour se rallier à la doctrine humaine et souple des nullités relatives. Une telle solution est commandée à la jurisprudence par les deux principes suivants hors de discussion :

L'ordre public n'est pas en jeu pour tout ce qui concerne la demande de renouvellement.

Du moment qu'il est établi que le propriétaire a été touché par l'avertissement de son locataire, le but du législateur doit être considéré comme largement atteint.

(1) M. Laforce (*op. cit.*, n° 141) est d'avis que « la demande présentée au notaire ou à l'avoué du propriétaire ne serait valable que si le demandeur en renouvellement établissait que le notaire ou l'avoué auquel il s'est adressé avait reçu du propriétaire mandat de renouveler le bail ».

FORME ET CONTENU DE LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT

LOI DU 30 JUIN 1926

ART. 2, AL. 1, § 1

Le locataire, le cessionnaire ou leurs ayants cause qui voudront obtenir le renouvellement d'un bail écrit devront... notifier une demande de renouvellement au propriétaire, par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

LOI DU 13 JUILLET 1933

ART. 2, AL. 1, § 1

Id.

ART. 2, AL. 1, § 2

Cette demande devra, à peine de nullité, mentionner expressément la forme et le délai dans lesquels le préavis prévu par le paragraphe 7 (1) de l'article 5 devra être donné par le propriétaire qui désire exercer le droit de reprise.

ART. 2, AL. 3, § 1

Si la résiliation doit s'opérer de plein droit, le délai d'un mois partira de la notification faite au locataire, par acte extra-judiciaire, de l'événement qui l'aura déterminée. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer que, faute par lui d'avoir formé la demande de renouvellement dans le délai d'un mois, il sera déchu du bénéfice de la loi du 30 juin 1926.

La même indication devra être fournie en cas de congé ou de demande de résiliation.

ARTICLE 17

Les locataires qui pourront invoquer, en vertu d'un bail verbal, une jouissance consécutive d'au moins neuf ans, pourront demander un renouvellement de bail pour une durée de trois années, dans les conditions de l'article 3.

Cette demande de renouvellement devra être formée par acte extra-judiciaire dans le mois qui suivra le congé donné par le propriétaire.

Les locataires qui pourront invoquer, en vertu d'un bail verbal, une jouissance consécutive d'au moins six ans, pourront demander un renouvellement de bail pour une durée de trois années, dans les conditions de l'article 3.

Cette demande de renouvellement devra être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception dans le mois qui suivra le congé donné par le propriétaire.

Le 7^e paragraphe de l'art. 5 de la loi du 13 juillet 1933 est ainsi conçu :
« Le propriétaire qui veut exercer le droit de reprise, conformément aux dispositions ci-dessus, devra donner préavis, et ce, par acte extrajudiciaire, au locataire occupant, dans le délai de deux mois, à partir de la demande de renouvellement, qui devra, à peine de nullité, mentionner la forme et le délai dans lequel ce préavis doit être donné. Ce délai est de rigueur. »

CHAPITRE III

Forme et contenu de la demande de renouvellement

Le législateur de la propriété commerciale s'est assez peu occupé, soit dans les travaux préparatoires, soit dans les textes définitifs, des conditions précises se référant à l'envoi et à la rédaction de la demande de renouvellement. Aucune idée préconçue ne l'a guidé en pareille matière. Il a voulu simplement reconnaître les droits nouveaux du locataire. Sur le fond du débat, il a cherché, par contre, à faire œuvre originale et vraiment créatrice. En ce qui concerne le mode d'exercice des droits, le législateur a désiré, dans la mesure du possible, soumettre les deux protagonistes, propriétaire et locataire, à des formes identiques.

Cette idée de symétrie, souvent latente, dirige néanmoins les travaux préparatoires de la loi de 1926. Les modifications apportées par la loi de 1933 ne font que rendre plus effectif ce souci fort intéressant de parallélisme.

Après avoir étudié brièvement l'histoire de la question d'après les travaux préparatoires, nous pro-

céderons, dans une première section, à l'étude comparée des modes d'information prévus par le législateur, à l'examen des sanctions créées par la jurisprudence.

Une deuxième section sera consacrée à la rédaction de la demande et aux problèmes d'ordre essentiellement pratique que cette question soulève.

SECTION I

HISTORIQUE ET FORME DE LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT

§ I

HISTORIQUE

Déjà, lors des premières propositions de loi sur la propriété commerciale, M. Georges Bureau, le 11 juillet 1914 (*J. O.*, Doc. Parl. août 1914, Ann. n° 377, p. 2047) insistait sur l'importance d'une notification précise et indiscutable adressée au propriétaire par le locataire. Aux termes de la proposition de loi de M. Georges Bureau, le locataire était tenu de notifier par écrit et contre reçu à son propriétaire ses intentions, quant au renouvellement du bail.

M. Levasseur, dans son rapport supplémentaire du 28 février 1919 (*J. O. Doc. Parl.* 1919, Ann. n° 5772, p. 899) insistait sur la nécessité d'user de l'acte extrajudiciaire.

Par la suite, les travaux préparatoires nous révèlent la résistance opposée par la Chambre (séance du 22 mai 1923, *J. O.*, 23 mai 1923, p. 2011) au vœu du Sénat tendant à sacrifier la lettre recommandée à l'acte extra-judiciaire. Finalement, un texte transactionnel fut, comme toujours adopté, et, lettre recommandée et acte extra-judiciaire furent remis sur le même plan.

Il est assez étrange de constater qu'au cours des travaux préparatoires, une distinction artificielle se fit jour d'après laquelle la demande de renouvellement en matière de baux verbaux ne pouvait se faire que par le seul acte extra-judiciaire, alors que pour les baux écrits, la lettre recommandée et l'acte extra-judiciaire étaient librement laissés au choix du demandeur.

En ce qui concerne le droit de reprise du propriétaire, la loi de 1926 décidait qu'il ne pouvait s'effectuer que par acte extra-judiciaire.

La loi de 1933 se trouvait donc en présence d'une différence de traitement choquante entre locataires de baux écrits et locataires verbaux d'une part, entre propriétaires et locataires d'autre part. L'entêtement de certains parlementaires, à la Chambre en particulier, en vue de maintenir la lettre recommandée ne permit pas de corriger complètement le manque de symétrie créé par la loi de 1926. En effet, s'il fut fait justice de la différenciation injustifiable entre baux écrits et baux verbaux, on ne put arriver à la similitude désirée sur le traitement respectif du proprié-

taire et du locataire. M. Lefas ayant demandé que le propriétaire puisse, dans l'exercice de son droit de reprise, faire usage de la lettre recommandée et de l'exploit d'huissier — formes mises à la disposition du locataire pour la demande de renouvellement — le Président de la Commission de la Chambre lui répondit que le propriétaire « devrait procéder par acte extra-judiciaire pour que fussent évitées des erreurs et confusions possibles. » (Chambre, 24 juin 1930, *J. O.*, 25 juin 1930, p. 2630).

§ II

ETUDE COMPARÉE DE LA LETTRE RECOMMANDÉE ET DE L'ACTE EXTRA-JUDICIAIRE

Il est infiniment regrettable, d'après l'unanimité des auteurs, que le législateur ait voulu conserver l'usage de la lettre recommandée en dépit de l'infirmité manifeste que présente ce mode d'information. Les prétendus avantages d'économie et de simplicité que présente la lettre recommandée ne sont en effet nullement suffisants pour justifier son maintien.

Nous n'insisterons pas sur ce fait d'ordre secondaire, que la qualité de l'officier ministériel porteur de l'acte extra-judiciaire impressionne autrement le destinataire sur l'importance de la demande en renouvellement que la présence d'un facteur. Inutile également de souligner que l'Administration des Postes n'encourt aucune responsabilité en cas de retard dans la remise de la lettre. En cas de perte, la

responsabilité des P. T. T. est limitée à une somme réduite (1).

Ce qu'il importe de ne pas oublier, c'est qu'à la différence de l'acte extra-judiciaire émanant d'un officier ministériel, faisant foi de son contenu jusqu'à inscription de faux, la lettre recommandée munie d'un avis de réception ne peut prouver qu'une chose : la remise au destinataire (2). Encore faut-il remarquer que ce dernier n'est pas obligé de recevoir la lettre recommandée. N'a-t-on pas rappelé à la Chambre que fort nombreuses étaient les personnes refusant les lettres recommandées sous prétexte qu'elles contenaient en général de mauvaises nouvelles !!

Nous osons croire que pareilles hypothèses relèvent plus du vaudeville que de la réalité, mais la mauvaise foi du propriétaire n'est-elle pas une éventualité à prendre en considération ? Le propriétaire peut toujours prétendre avoir reçu une enveloppe vide ou contenant toute autre chose qu'une demande de renouvellement. Ce qui est particulièrement grave, c'est que la copie de la lettre recommandée fournie par le locataire ne permet pas à la bonne foi de ce dernier de triompher « ipso-facto ». On a vu, à maintes reprises, des enquêtes être ordonnées pour établir que la lettre recommandée contenait bien la demande de renouvellement du locataire.

(1) (Cf. Chronique de Waline: « La responsabilité de la poste et la jurisprudence administrative », D. H. 1929, 69).

(2) (Cf. dans Lois Nouvelles, 1932. 1. 157 un article intitulé « De quelques considérations sur la force probante des lettres recommandées avec avis de réception »).

Sans doute, le locataire qui emploie la lettre recommandée est à même d'utiliser un certain nombre de précautions mettant le propriétaire de mauvaise foi dans une situation véritablement critique. C'est ainsi que le locataire peut plier en forme d'enveloppe le papier même sur lequel la demande de renouvellement est écrite et conserver soigneusement le « fac-similé » de la demande avec le récépissé postal et l'avis de réception.

Le meilleur moyen de parer au danger de la lettre recommandée eut été d'en supprimer l'usage légal, comme l'a soutenu M. Henri Merlin, au Sénat, le 19 mars 1931 (*J. O.* 20 mars 1931, p. 345); malheureusement, depuis la législation des loyers, la lettre recommandée a conquis — sans raison probante d'ailleurs — un droit de cité injustifiable. Il est vrai, qu'en matière de lois sur les loyers, le souci de la rédaction et de l'envoi de ladite lettre recommandée incombe aux greffiers et il est difficile, en pareille hypothèse, de suspecter la bonne foi et la ponctualité de ces officiers ministériels.

§ III

PROBLÈME DES SANCTIONS

Depuis la loi de 1933, cette question s'est considérablement éclaircie. Sous l'empire de la loi de 1926, la formalité de l'acte extra-judiciaire était en effet requise, à peine de nullité, pour les baux verbaux. Par bail verbal, le législateur avait voulu viser les baux

faits sans détermination de durée, fussent-ils écrits ; le bail écrit s'appliquant, lui, aux locations de durée fixe.

Remarquons simplement qu'en matière de baux verbaux et, à l'égard du locataire, en exigeant, à peine de nullité, l'acte extra-judiciaire (Trib. civ. Strasbourg, 24 mars 1927, *Rev. Als. Lor.* 1927-557 — Montpellier, 22 mai 1929, R. L. 1930-493, S. J. 14 nov. 1929, Rec. Somm. janvier 1930 — Paris, 5 janvier 1931, *Rev. Trim. Dr. Civ.* 1931-903; *Gaz. Pal.*, 1931, 1, 430; *Jur. Imm.*, 1931, n° 153) la jurisprudence se montrait beaucoup plus rigoureuse qu'elle ne l'était vis-à-vis du propriétaire exerçant le droit de reprise. L'article 5, alinéa 5, de la loi du 30 juin 1926 exigeait l'acte extrajudiciaire pour la mise en œuvre du droit de reprise. Une fraction de la jurisprudence était allée jusqu'à dire que cet acte extrajudiciaire était imposé à peine de nullité (Trib. civ. Melun, 14 juin 1927, R. L. 1928. 918 — Trib. cantonal Ste-Marie-aux-Mines, 15 juin 1927, *Rev. Als. Lor.* février 1928 — Trib. civ. Seine, 16 juillet 1927, R. L. 1927. 562 — Trib. civ. Le Havre, 22 oct. 1927, Rec. Rouen et Caen 1928. 1. 22 — Trib. civ. Seine, 30 déc. 1927, R. L. 1928. 170 — Limoges, 6 mars 1928, *Gaz. Trib.* 1928. 2. 514, R. L. 1929, 106 — Nancy, 23 juillet 1928, Rec. Nancy 1928, n° 54 — Lyon, 9 oct. 1928, R. L. 1929. 897, *Mon. Jud. Lyon*, 5 avril 1929 — Lyon, 23 nov. 1929, *Mon. Jud. Lyon*, 30 oct. 1930 — Trib. civ. Chartres, 5 déc. 1929, *Gaz. Pal.* 1930. 1. 641 — Trib. civ. Le Havre, 15 mars 1930, *Gaz. Trib.* 1930, 2^e Sem. 2. 70 — Trib. civ. Seine, 31 mars

1930, R. L. 1930. 703, S. J. 1930. 973 — Trib. civ. Seine, 22 mai 1930, R. L. 1930. 1062, S. J. 1930. 1227). D'autres décisions, qui furent bientôt confirmées par la Cour Suprême, déclarèrent, au contraire, que l'acte extrajudiciaire n'était exigé du propriétaire qu' « ad probationem » (Paris, 16 juin 1928, *Gaz. Trib.* 1928. 2. 518, *Gaz. Pal.* 1928. 2. 715, R. L. 1929. 107 — Montpellier, 25 juin 1928, R. L. 1929. 96 — Paris, 25 juin 1928, R. L. 1928. 950 — Lyon, 2 juillet 1928, *Gaz. Trib.* 1929, 2^e sem. 2. 48, *Mon. Jud. Lyon*, 25 janvier 1929 — Trib. civ. Seine, 23 nov. 1928, R. L. 1929. 304 — Trib. civ. Seine, 6 déc. 1928, *Gaz. Pal.* 1929. 1. 653, R. L. 1929. 186 — Trib. civ. Rhône, 9 janvier 1929, R. L. 1929. 790, *Mon. Jud. Lyon*, 9 avril 1929 — Trib. civ. Colmar, 17 avril 1929, *Rev. Trim. Dr. Civ.* 1929. 1112 — Trib. civ. Seine, 2 mai 1929, *Gaz. Trib.* 1929, 2^e sem. 2. 182 — Aix, 18 mai 1929, R. L. 1930. 123, *Gaz. Trib.* 1929, 2^e sem. 2. 339 — Trib. civ. Le Havre, 1^{er} juin 1929, *Rev. Trim. Dr. Civ.* 1929. 1112 — Trib. civ. Seine, 23 janvier 1930, R. L. 1930. 344 — Trib. civ. Seine, 5 mars 1930, R. L. 1930. 609 — Trib. civ. Seine, 31 mars 1930, R. L. 1930. 703 — Cass. civ., 30 mars 1931, D. H. 1931. 249, *Rev. Trim. Dr. Civ.* 1931. 421, *Gaz. Pal.* 1931. 1. 622, *Jur. Imm.*, 1931, n° 204 — Cass. Req., 24 juin 1931, *Gaz. Pal.* 1931. 2. 438, *Gaz. Trib.* 23 oct. 1931, *Jur. Imm.* 1931, n° 424, D. H. 1931. 412 — Lyon, 19 oct. 1931, *Gaz. Pal.* 1931. 2. 880, *Mon. Jud. Lyon*, 18 nov. 1932, *Jur. Imm.* 1932, n° 175, D. H. 1931. 532 — Montpellier, 28 oct. 1931, *Gaz. Trib.* 1932, 1^{er} sem. 2. 58 — Lyon, 19 oct. 1931, *Gaz. Trib.* 1933, 1^{er} sem. 2. 23 —

Trib. civ. Seine, 2 juin 1932, R. L. 1932. 682 — Cass. Req., 9 février 1932, *Gaz. Trib.* 1932, 1^{er} sem. 1. 94, *Gaz. Pal.* 1932. 1. 704, S. J. 1932. 497 — Cass. Req., 28 juin 1932, *Gaz. Pal.* 1932. 2. 529).

D'après ce dernier groupe de décisions, si le locataire ne niait pas avoir reçu l'avertissement du propriétaire, il ne pouvait se prévaloir de l'absence des formes légales quant au droit de reprise de ce dernier. Sévérité impitoyable sur l'exigence de l'acte extrajudiciaire pour le renouvellement du bail verbal, libéralisme en ce qui concerne les formes du préavis de reprise, n'est-il pas étrange que sur deux matières — au fond identiques puisqu'elles se ramènent à des questions d'avertissement — on ait pu aboutir à des solutions aussi divergentes ?

La loi de 1933 a décidé que, lettre recommandée et acte extrajudiciaire, s'appliqueraient désormais aux demandes de renouvellement relatives, tant aux baux écrits qu'aux baux verbaux. C'est dire que les décisions jurisprudentielles intervenues jusqu'ici en ce qui concerne les baux écrits conservent toute leur valeur.

Nous allons procéder à leur étude en allant du simple au composé.

1° La demande de renouvellement a été faite verbalement. De nombreux auteurs — entre autres M. Paul Esmein (*Lois Nouvelles*, 1932. 1. 352) — sont d'avis que les prescriptions légales constituent pour le locataire de simples conseils en vue de se ménager une preuve commode. S'il est prouvé, par un

mode quelconque, que le propriétaire a eu connaissance de la demande, celle-ci est valable, même si elle a eu lieu oralement.

Soutenue par un partisan aussi autorisé que M. Esmein, cette opinion n'est point sans valeur. La loi n'a pas déclaré que l'acte extrajudiciaire et la lettre recommandée étaient exigés à peine de nullité. Le libéralisme de certaines décisions jurisprudentielles (analysées ci-dessous) semble également conduire à une interprétation large de la loi.

Par ailleurs, le législateur a parlé de lettre recommandée, d'acte extrajudiciaire. N'est-ce pas méconnaître sa volonté que de ne pas tenir compte des moyens d'information qu'il a envisagés ?

2° La demande a été effectuée par une simple lettre missive.

La plupart des auteurs (Martin et Maus, *op. cit.*, 2^e éd., n° 554; Julien et Demars, *op. cit.*, p. 142) opinent pour la validité de cette demande, sauf difficultés de preuve, le cas échéant.

3° La lettre recommandée n'est pas accompagnée d'un avis de réception. Nous quittons ici le terrain de la doctrine pour pénétrer dans celui de la jurisprudence. Deux décisions du Tribunal civil de la Seine (4 décembre 1928, R. L. 1929. 533 — 21 octobre 1930, R. L. 1931. 155) ont déclaré que la demande de renouvellement doit, sous peine de nullité, être formée par lettre recommandée avec avis de réception. La lettre recommandée sans avis de réception est, d'après cette opinion, insuffisante, même si le proprié-

taire reconnaît l'avoir reçue. Les arguments en faveur de cette solution rigoureuse sont les suivants : l'article 2 de la loi du 30 juin 1926 est formel, il emploie le mot « *devront* », entendant par là « *faire une obligation* » au locataire de se conformer à des règles nettement spécifiées.

Cette solution ne pouvait être maintenue dans sa rigueur puisque nous savons que la jurisprudence admet la dispense de toute demande en cas d'accord des parties (Cf. *supra*, p. 10). Aussi relevons-nous une série de décisions qui analyse le sujet avec nuances et en tenant compte tant de l'équité que des nécessités de la pratique. D'après cette théorie, les prescriptions relatives aux formes de l'envoi de la demande ne sont édictées qu'en raison de leur force probante. Du moment que le bailleur ne méconnaît pas que la volonté du locataire a été portée à sa connaissance, il ne peut se prévaloir de l'omission de l'avis de réception (Gap, 30 mai 1928, D. H. 1928. 392 — Trib. civ. Colmar, 17 avril 1929, *Gaz. Trib.* 1929, 2^e Sem. 2. 391 — Trib. civ. Seine, 13 novembre 1929, R. L. 1930. 606, *Gaz. Trib.* 12, 13 mars 1930 — Lyon, 21 juillet 1930, *Mon. Jud. Lyon*, 7 juillet 1931 — Cass. Req., 12 juillet 1932, D. H. 1932. 505, *Gaz. Pal.* 1932. 2. 582 — Paris, 17 juillet 1931, R. L. 1931. 950, *Gaz. Trib.* 1932, 1^{er} Sem. 2. 227, *Gaz. Pal.* 1931. 2. 815, *Jur. Imm.* 1932, n^o 22).

Le législateur a employé sans doute le mot « *devront* », mais cette formule impérative a, d'après la jurisprudence précitée, simplement pour but d'indiquer dans quelle forme la demande doit être faite pour échapper à toute contestation.

La grande originalité de cette jurisprudence aura été de rejoindre toute une série de décisions proclamant, qu'en cas d'omission des formes en matière de préavis de reprise, il n'y a nullité que si le locataire se plaint de n'avoir pas été touché (Cf. *supra*, p. 87).

En tous cas, si certaines décisions admettent encore la possibilité d'une nullité par suite de l'absence de l'avis de réception, il ne saurait être question d'une nullité absolue. Si le propriétaire ne la soulève pas « *in limine litis* », elle est couverte.

Pareille conception est très logique, l'ordre public n'étant pas en jeu ici. Il serait ridicule d'ailleurs, de prononcer une nullité absolue pour l'inobservation d'une formalité sans portée pratique, voire même surrogatoire (Angers, 31 janvier 1928, *Gaz. Pal.* 1928, 2, 715, *R. L.* 1929, 447). En effet, l'expéditeur d'une lettre recommandée a la possibilité de demander à tout instant à l'Administration des Postes l'avis de réception qu'il a omis de réclamer au moment où il effectuait l'envoi. Le registre des décharges permet toujours d'établir la réception de la lettre par le destinataire et, ce faisant, rend ainsi possible la preuve matérielle dont l'expéditeur a besoin.

S'agit-il alors d'une nullité virtuelle ? Pas davantage. La nullité virtuelle n'existe que lorsqu'une contravention à une prescription légale d'intérêt privé, porte, suivant l'expression d'Aubry et Rau, « sur des formalités dont l'accomplissement est indispensable à la réalisation complète du but que le législateur s'est proposé. »

En conséquence, la nullité en question présente tous les caractères d'une nullité relative et la jurisprudence l'a — dans sa très grande généralité — fort bien reconnu.

Il reste à examiner si l'avis de réception est le seul mode probatoire à la disposition du locataire, pour établir l'expédition correcte de la demande en renouvellement. MM. Martin et Maus déclarent que l'avis de réception est une preuve admise par l'art. 2, mais que les preuves de droit commun doivent être prises en considération concurremment (*loc. cit.* p. 300, n° 554).

A notre avis, le locataire ne pourra pas se libérer par d'autres moyens que la production de l'avis de réception, à moins que le propriétaire, par une réponse ou tout acte équivalent, ne lui fournisse d'autres armes.

4° La loi parle de lettre recommandée avec avis de réception mais il va sans dire qu'un télégramme avec un avis de réception est également valable. C'est l'avis de M. Esmein (Lois nouvelles, 1932. 1. 354).

5° En vertu du principe que la formalité essentielle est l'avertissement du propriétaire, la jurisprudence a décidé, non plus en matière de lettre recommandée, mais d'acte extra-judiciaire « qu'était valable une demande de renouvellement effectuée par exploit d'huisier nul quant à la forme, le propriétaire ayant eu connaissance de la demande de renouvellement dans le délai légal (Trib. civ. St-Malo, 6 mai 1932, R. L. 1932. 854).

SECTION II

REDACTION ET CONTENU DE LA DEMANDE

Nous pénétrons dans un domaine où, par suite de la carence des textes législatifs, l'article 1134 du Code civil règne en maître. Il y a lieu ici de considérer l'intention des parties de préférence aux termes qu'elles ont employés.

Des problèmes fort délicats ont dû être tranchés par la jurisprudence, tant sur l'interprétation de la manifestation de volonté du locataire, que sur le contenu minimum que doit renfermer la demande. Nous allons résumer les grandes directives de cette jurisprudence, en partant de principes incontestés, pour aboutir à l'étude de quelques tendances sans portée juridique bien déterminée, mais constituant néanmoins d'utiles renseignements.

1° Dans la demande de renouvellement aucune formule sacramentelle ne saurait être exigée. Une règle identique est formulée en matière de préavis de reprise (Paris, 28 avril 1930, *Gaz. Pal.* 1930. 2. 267 ss. note a, *R. L.* 1930. 1059); l'argument d'analogie vient donc apporter ici le poids de ses affirmations symétriques.

2° Point n'est besoin pour le locataire de faire appel expressément à la loi sur la propriété commerciale. Ceci peut paraître anormal de prime abord, mais si l'on tient compte du désir dont est animée la juris-

prudence de découvrir les mobiles du locataire, on doit reconnaître que cette ligne de conduite est parfaitement logique. C'est ainsi que le Tribunal civil de la Seine, le 15 avril 1930 (*R. L.* 1930. 1033) a reconnu valable une demande de renouvellement ainsi formulée : « Le locataire revendique le bénéfice de la loi du 1^{er} avril 1926 et toutes lois subséquentes. »

Le preneur manifestait ainsi suffisamment que, commerçant, il entendait se placer sous la protection de la loi. Le Tribunal civil de la Seine, le 24 juin 1929 (*Gaz. Pal.* 1929. 2. 371) validait également une demande de renouvellement dans laquelle un locataire, bénéficiaire d'un bail verbal prorogé jusqu'à une certaine date, s'adressait à son bailleur, le sollicitant de lui faire connaître les conditions auxquelles il consentirait un bail écrit. L'intention du locataire étant clairement exprimée, son inexpérience des termes ne pouvait lui être imputée à grief; pareille demande était donc valable.

MM. Martin et Maus ont critiqué le libéralisme prétendu excessif de la jurisprudence. Pour ces auteurs (*op. cit.* 1^{re} éd., n° 300) s'il peut suffire que la demande de renouvellement comprenne une formule, dont la rédaction varie à l'infini, encore faut-il que le sens précis de la demande manifeste la volonté du locataire d'obtenir un nouveau bail par application de la loi du 30 juin 1926.

Que des contestations soient à redouter s'il n'est pas fait mention de ce texte, d'accord; mais, remarquons-le, il ne saurait y avoir de doute sur l'issue du

litige. Même en ne se référant pas à la loi sur la propriété commerciale, le locataire manifeste le désir de rester là où il est, ce qui est l'essentiel. Implicitement, il entend plutôt user de la loi de 1926 qui lui donne un droit que des règles ordinaires qui le lui refusent. (*Rev. Trim. Dr. Civ.* 1929. 1. 110, commentant un jugement du Trib. civ. Seine, 24 juin 1929, *Gaz. Pal.* 1929. 2. 371).

3° La demande de renouvellement, même lorsqu'elle est rédigée en termes ambigus ou avec de regrettables lacunes de formes, doit être interprétée « *potius ut valeat* ».

C'est en suivant fidèlement ce critérium qu'on a validé une demande de renouvellement ainsi libellée : « Faisant suite à notre dernier entretien, je vous serais reconnaissant de bien vouloir me faire connaître les conditions auxquelles vous seriez disposé à m'établir un bail écrit pour les locaux que j'occupe depuis 1909, dans votre immeuble, 115, avenue de Neuilly. » Il semble que, dans cette espèce, on ait considéré comme une demande de renouvellement ce qui constitue plutôt une demande de renseignement (Paris, 24 juin 1929, précité). Le Tribunal civil de la Seine, le 13 novembre 1928 (*Gaz. Trib.* 1929, 1^{er} sem. 2. 185) a déclaré que lorsque le locataire avait effectué une demande de renouvellement et qu'il protestait dans les délais légaux contre le congé de son propriétaire, en se référant à sa première demande, il y avait lieu de considérer que sa volonté d'user de la loi de 1926 était suffisamment nette.

Cette jurisprudence, pour intéressante qu'elle soit, ne revêt peut-être pas un caractère définitif. Avant la loi de 1926, à l'époque où le droit de renouvellement n'était pas reconnu légalement au locataire, les commerçants avaient l'usage de demander un nouveau bail, en faisant appel à l'obligeance du propriétaire et en s'autorisant des bonnes relations passées. Actuellement, dans le mutisme de la loi, la jurisprudence entérine ces anciens usages, mais rien ne dit qu'à l'avenir, elle ne se montre plus difficile, en exigeant chez le demandeur en renouvellement une référence explicite aux lois sur la propriété commerciale.

Les juges du fait sont souverains pour déterminer s'il y a ou non demande de renouvellement. Il ne semble pas cependant qu'ils puissent admettre cette qualification à certaines manifestations de volonté du locataire.

C'est ainsi que la demande de prorogation ne saurait équivaloir à une demande de renouvellement de bail. Les raisons sont évidentes; la matière des prorogations est essentiellement distincte de celle de la propriété commerciale (Trib. civ. Lille, 26 décembre 1929, *Gaz. Pal.* 1930. 1. 445, R. L. 1930. 475).

D'autre part, si le locataire n'a pas à faire expressément mention de la loi de 1926, il ne saurait pourtant faire qualifier de demande de renouvellement une lettre dans laquelle il se réfère à la loi du 29 juin 1929. Si nous en parlons, c'est uniquement parce qu'un Tribunal en a été saisi (Paris, 5 janvier 1931, R. L. 1931. 1009, *Gaz. Trib.* 1931. 2^e sem. 2. 190). Le

locataire ne peut également invoquer dans sa demande de renouvellement à la fois le bénéfice de la loi du 1^{er} avril 1926 et celui de la loi du 30 juin 1926. Ces deux questions sont en effet totalement différentes. (Com. Sup. Cass., 2 juin 1930, S. J. 1930. 972).

La largeur de vue de la jurisprudence rend d'ailleurs possible tous les espoirs. Le propre d'une lettre recommandée n'est-il pas de comporter une signature ? Nous estimons donc tout à fait raisonnable le jugement du Tribunal civil du Rhône (28 mars 1929, D. H. 1929. 296, *Mon. Jud. Lyon*, 30 juillet 1929) aux termes duquel la signature est une formalité essentielle qui donne à la lettre son caractère et même son existence. Cette décision a été cependant combattue par un arrêt de la Cour de Lyon survenu le 4 novembre 1929 (*Mon. Jud. Lyon*, 19 septembre 1930, *Gaz. Trib.* 1930 Somm. 73). Cet arrêt a déclaré régulière une demande de renouvellement de bail formée par lettre recommandée avec avis de réception, bien que cette lettre ait été entièrement dactylographiée et n'ait pas contenu la signature manuscrite des expéditeurs, aucun article de la loi ne prescrivant l'obligation d'une signature manuscrite sur une lettre recommandée.

Nous voulons croire que des circonstances toutes spéciales ont motivé cette dernière décision. Sans doute, du moment qu'une seule chose importe au législateur et à la jurisprudence, à savoir que le propriétaire soit touché, on pourrait déclarer avec MM. Martin et Maus (*op. cit.*, 2^e éd. n° 561) qu'il « appar-

tient au juge du fait de dire si une lettre non signée a, néanmoins, porté à la connaissance du bailleur, sans ambiguïté, la demande du locataire, ou si, au contraire, le bailleur a pu se méprendre sur la personne de l'expéditeur. »

Il nous semble que pareil libéralisme est critiquable (Courbis, *op. cit.*, n° 196) et qu'il ouvre la porte à bien des fraudes. En particulier ce libéralisme risque d'anéantir l'interdiction formulée par une autre jurisprudence qui prohibe formellement au locataire de faire sa demande par l'intermédiaire d'un gérant. Dès lors que la lettre n'est pas signée, elle peut émaner de n'importe qui, peut-être du mandataire même qu'on a voulu exclure. N'oublions pas enfin qu'il est un minimum de formes en dehors desquelles l'acte cesse d'exister. « *Forma dat esse rei* ». La signature rentre incontestablement dans ce minimum.

Notons, d'ailleurs, que le formalisme semble faire un retour offensif dans la loi de 1933.

L'al. 2 de l'art. 2 ainsi conçu, en est la preuve : « Cette demande devra, à peine de nullité, mentionner expressément la forme et le délai dans lesquels le préavis prévu par le paragraphe 7 de l'article 5 devra être donné par le propriétaire qui désire exercer le droit de reprise. »

A la séance de la Chambre du 22 novembre 1932 (*J. O.*, 23 novembre 1932, p. 3149) les députés Julien, Massimi et Susset firent ressortir dans un amendement que l'art. 5 de la nouvelle loi infligeait une nul-

lité au locataire oubliant de spécifier dans sa demande de renouvellement la forme et le délai impartis au préavis de reprise du propriétaire. En conséquence, n'était-il pas logique de prévenir le locataire d'une nullité menaçante ? Et cet avertissement pouvait-il être fourni en meilleure place, que dans l'art. 2 relatif aux formalités prévues pour la demande de renouvellement ?

Au Sénat (séance du 7 mars 1933, *J. O.*, 8 mars 1933, p. 443), M. Jean Philip fit ressortir qu'au paragraphe 7 de l'article 5, la loi obligeait le propriétaire à indiquer au locataire les modalités et les délais dans lesquels il devait accomplir les formalités prévues par la loi : « Il semble donc nécessaire comme contrepartie, non seulement à cause d'un parallélisme qui n'est pas sans importance, mais aussi dans un sentiment d'équité, d'imposer la même obligation au locataire et d'exiger que dans sa demande de renouvellement, il fasse connaître au propriétaire la forme et le délai de préavis qu'il devra donner pour exercer son droit de reprise. » Le rapporteur intervint à son tour pour dire qu'il était harmonieux et juste d'imposer « les mêmes obligations aux deux co-contractants. »

Ajoutons, qu'au troisième alinéa de l'art. 2, il est énoncé, en toutes lettres, que le propriétaire notifiant la résiliation du bail à son locataire, doit indiquer dans cette notification le délai dans lequel doit intervenir la demande de renouvellement du locataire.

Une symétrie parfaite se trouve donc instituée entre propriétaires et locataires.

Au sujet de la mention du préavis de reprise que doit contenir la demande de renouvellement nous avons à nous demander successivement :

a) Si cette prescription est vraiment d'ordre général ?

b) Comment elle doit être rédigée ?

c) Quelles nullités sanctionnent son inobservation ?

a) L'article 17 relatif aux baux verbaux est muet sur la nécessité de la mention d'un préavis de reprise. Le législateur a-t-il commis un oubli ou établi une exception implicite ? Il est certain que le silence de la loi ne peut s'interpréter dans un sens restrictif (Courbis, *op. cit.*, n° 197. Martin et Maus, *op. cit.*, 2^e édit., n° 563). Du moment que cette prescription est indiquée formellement au début même de la loi, qu'elle est reprise à l'art. 5, il est indéniable — en dépit de nombreuses obscurités de rédaction — qu'on a voulu édicter un principe général auquel sont soumises, à notre avis, même les demandes de renouvellement formulées au cours de la période transitoire.

Nous n'en voulons pour preuve que le fait qu'il s'agit là d'une nouveauté législative dont on ne saurait trop souligner l'originalité. Le législateur n'a pu vouloir cantonner, en quoi que ce soit, son innovation alors surtout qu'il faisait disparaître ou à peu près tout traitement différentiel entre baux écrits et baux verbaux.

Le législateur, nous l'avons répété fréquemment, a voulu, autant que possible ménager des contacts directs entre propriétaires et locataires afin que les

parties n'en viennent, qu'en désespoir de cause, à l'action en justice.

Que locataires et propriétaires défendent leurs intérêts respectifs, d'accord; mais qu'ils le fassent au grand jour et en toute bonne foi. Aussi a-t-on obligé les parties à un geste quelque peu chevaleresque, comme le font remarquer MM. Raulet et Maurice (*op. cit.*, p. 69), à se prévenir réciproquement des délais qu'elles font courir. Comme le souligne M. Esmein, chacune des parties devient en quelque sorte « la conseillère juridique de l'autre » (Lois nouvelles 1933. 1. 376). Nous sommes loin ici des conceptions traditionnelles de l'individualisme juridique d'après lequel — nul n'étant censé ignorer la loi — on n'a pas à compter sur son adversaire pour l'apprendre !

b) Comment doit être rédigée la mention nouvelle exigée par la loi de 1933 ? Aucun conseil ne nous est fourni dans le texte. Les auteurs des amendements ne semblent pas s'en être préoccupés. Du moment que le locataire aura précisé la forme et les délais dans lesquels devra intervenir le préavis de reprise, il aura satisfait au vœu du législateur. Le geste, la mise en garde du propriétaire importent beaucoup plus que l'expression, en termes juridiques, de la mention. Un simple renvoi à la loi avec l'indication de l'article visé pourrait, selon nous, être considéré comme suffisant mais, pour éviter toute critique, il serait bon de formuler l'avertissement en reprenant le texte légal (Meunier, *op. cit.*, p. 77).

La nécessité de la mention du préavis de reprise

permet de nous faire ressortir une fois de plus le danger que présente la lettre recommandée, surtout pour son expéditeur. Bien des locataires ignorants risquent d'oublier cette formalité capitale. L'huissier, au contraire, au courant du texte de loi, saura employer la formule convenable. Il est même à prévoir que les exploits relatifs aux demandes de renouvellement contiendront désormais — imprimée à l'avance — la mention exigée par la loi de 1933.

c) En ce qui concerne la nullité engendrée par l'inobservation de la mention du préavis de reprise, l'hésitation, à notre avis, est très permise. Le texte milite en faveur d'une nullité absolue. Les mots, « *à peine de nullité* » figurant dans l'art. 2, al. 1^{er}, sont repris dans l'art. 5, 7^{me} al. Et jusqu'ici, ne l'oublions point, une expression aussi nette ne figurait pas dans la loi de 1926 relativement aux sanctions pour inobservation des formes de la demande de renouvellement.

On aurait pu croire, qu'impressionnés par la jurisprudence antérieure qui, en grande majorité, édictait une nullité relative pour tout ce qui touche la forme de la demande, les auteurs aient déclaré, en cas d'omission du préavis de reprise que la nullité engendrée ne pouvait être que relative.

Jusqu'à maintenant, en réalité, les auteurs n'ont pas voulu s'engager. Ils ont recopié le texte légal sans préciser de quelle nullité il s'agissait. MM. Martin et Maus, après avoir prononcé le mot nullité absolue semblent se rétracter par la suite (*op. cit.*, 2 éd. n° 564).

A notre avis il ne peut être question ici que d'une nullité relative. L'ordre public n'est pas intéressé et, le propriétaire, pouvant dispenser le locataire de toute demande, peut « a fortiori » le dispenser de la mention de la loi de 1933 ou renoncer à se prévaloir de toute irrégularité à ce sujet.

Cette opinion, en dépit de la rigueur dont fait preuve le texte de loi, est la seule raisonnable.

La jurisprudence l'adoptera-t-elle immédiatement ? C'est douteux. En effet la jurisprudence a commencé d'abord par interpréter d'une manière littérale la loi du 30 juin 1926 ; ce n'est que dans la suite, alertée par les besoins de la pratique qu'elle a fait preuve de solutions plus nuancées. Il est à croire que pareille évolution se reproduira ici : les solutions rigoureuses du début devant laisser place à une conception à la fois modérée et équitable du problème.

Il est en tout cas une hypothèse dans laquelle l'omission de la mention ne pourra être l'objet d'une nullité, même relative, c'est l'espèce dans laquelle la demande est adressée à un bailleur ne bénéficiant pas du droit de reprise. L'application juridique du principe « pas d'intérêt, pas d'action » permet de consacrer définitivement la validité d'une telle demande.

En terminant, nous noterons une théorie toute récente émanant de M. Adrien Laforce (*Traité formulaire de la propriété commerciale*, p. 33). Cet auteur soutient qu'il y a nullité partielle en cas d'omission par le locataire de la mention exigée par la loi nouvelle.

Suivant cet auteur, la carence du locataire a un double effet : elle ne fait pas courir le délai de reprise à l'égard du propriétaire, mais elle laisse subsister la demande de renouvellement elle-même.

Une telle distinction est commandée, soutient M. Laforce, par l'analogie de la situation envisagée avec les hypothèses prévues par la loi du 12 janvier 1933. Ce texte modifie, on le sait, divers articles du Code de procédure relatifs à des cas de nullité.

Cette nullité, on n'a tendance à l'admettre que « dans la mesure où elle est nécessaire à la protection des droits de la partie en faveur de laquelle elle est édictée ».

D'après M. Laforce, cette nullité doit être invoquée avant toute défense au fond.

Pour intéressante que soit cette théorie, elle nous paraît critiquable. La demande de renouvellement constitue à la fois et d'une manière indivisible le point de départ de certains délais ainsi que la manifestation de volonté du locataire. On ne saurait, par une nullité partielle, dissocier ces deux fonctions.

Appendice

Au cours de notre étude, nous avons parlé de la nullité de la demande pour vice de forme, nullité relative.

Les effets de cette nullité se résument à deux ; ils ne méritent aucun commentaire :

1° Une demande nulle ne fait pas courir le délai de

deux mois imparti au propriétaire pour l'exercice de son droit de reprise.

2° Une telle demande ne peut être considérée comme une demande de renouvellement. En conséquence, le locataire, pour éviter la forclusion, devra la réitérer dans les délais légaux et c'est ainsi que nous sommes amenés à étudier la question importante des délais, objet du Chapitre IV.

CHAPITRE IV

Les délais dans lesquels la demande de renouvellement doit-être formée

Les lois sur la propriété commerciale ont, de l'avis unanime, opéré dans notre droit de propriété un bouleversement profond et qui risque de demeurer permanent. Mais cette révolution est, à vrai dire, limitée par deux principes correcteurs : tout d'abord une demande obéissant à certaines règles de forme doit être faite et ensuite la manifestation de volonté du locataire est assujettie à des conditions de temps rigoureuses.

Nous allons, dans ce chapitre, grouper nos observations autour des trois chefs suivants :

Section 1. — Mécanisme des délais, envisagé d'après les travaux préparatoires et la jurisprudence.

Section 2. — Caractère et nature des délais.

Section 3. — Sanctions de l'inobservation des délais.

SECTION 1. — MECANISME DES DELAIS

Aux termes des distinctions qui se sont fait jour dans les lois sur la propriété commerciale et la jurisprudence qui les a interprétées, les délais doivent être étudiés d'après les différentes catégories suivantes :

§ 1. — *Baux écrits.*

§ 2. — *Baux verbaux.*

§ 3. — *Baux à périodes.*

§ 4. — *Baux soumis à une clause de résiliation.*

Tout d'abord, avant de nous engager dans des discussions législatives ou jurisprudentielles sur le fond même de la question des délais, il convient de préciser avec soin la distinction existant entre le bail écrit et le bail verbal.

Pour opérer cette discrimination, on n'a pas voulu s'attacher à une question de terminologie. La forme de l'acte n'intervient pas en effet comme ligne de démarcation. L'essence de la distinction réside avant tout dans la durée, déterminée ou non, du bail (Riom, 22 novembre 1927, *Gaz. Pal.* 1928. 1. 68 — Riom, 31 octobre, 1928, R. L. 1929. 204, *Gaz. Pal.* 1929. 1. 129 — Trib. civ. Seine-Inf. Section du Havre, 2 février 1929, *Gaz. Trib.* 1929. 2^e Sem. 2. 139 — Paris, 10 juillet 1929, R. L. 1929. 909).

L'attendu suivant du Tribunal civil de la Seine-Inférieure, section du Havre, précité, résume parfaitement la question :

« Attendu que la loi entend par location verbale, celle dont la durée n'est pas déterminée par la convention, qu'en se servant de cette expression le législateur a entendu établir la même distinction que celle des art. 1736 et suivants du Code civil et, qu'en employant la formule « location verbale » ou « bail sans écrit », il a voulu désigner les baux dont la durée est indéterminée par opposition à ceux relatifs aux locations dont la durée a été fixée entre les parties; qu'il ne faut donc pas attacher à cette expression la signification qu'elle a dans le langage courant et qu'il y a lieu de décider que le bail fait sans détermination de durée ne peut être considéré comme bail écrit aux yeux de la loi ».

Ainsi donc, le bail écrit est le bail pouvant même résulter de conventions orales, mais, fait pour une durée déterminée; le bail verbal étant la location, même basée sur un écrit, mais conclue pour une durée indéterminée.

Ce critérium est parfois d'une application délicate; nous aurons l'occasion de le constater pour certains baux verbaux.

Il importe simplement de remarquer ici que, travaux préparatoires et jurisprudence, n'ont jamais envisagé « quant au fond du droit, une discrimination entre le bail écrit et le bail verbal, sauf en ce qui concerne les modalités de la demande de renouvellement » (Trib. civ. Aurillac, 29 décembre 1929, *Gaz. Pal.* 1930. 1. 722).

DÉLAIS NORMAUX DE LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT
EN MATIÈRE DE BAUX ÉCRITS

LOI DU 30 JUIN 1926

ART. 2, AL. 1

LOI DE 1933

ARTICLE 2, AL. 1

*(en italique, les modifications
apportées par la loi du 22
avril 1927).*

Le locataire, le cessionnaire
ou leurs ayants cause qui
voudraient obtenir le renou-
vellement d'un bail écrit de-
vront, dans le délai maximum
de deux ans et minimum de
dix-huit mois avant l'expira-
tion du bail, *ou avant l'expira-
tion de la prorogation, s'il
en existe une...*

Pas de changements.

§ 1. — BAUX ÉCRITS

Les travaux préparatoires, dans la mesure où ils se réfèrent à la question des délais en matière de baux écrits, offrent un triple avantage. Ils nous renseignent :

Sur les positions successives qu'a occupées la présentation du problème.

Sur la nécessité qu'il y avait pour le résoudre de tenir compte des intérêts respectifs des parties en cause.

Sur l'urgence d'une recherche aussi grande que possible de la simplicité et de l'uniformité (cette dernière caractéristique étant particulièrement nette dans la loi de 1933).

a) Il est assez curieux de constater que dans les premières propositions de loi, à l'époque où la question de la propriété commerciale se bornait à une simple modification de l'art. 1737 C. C., on ait envisagé le problème des délais en partant de ce principe que c'était au propriétaire de prendre l'offensive. La proposition Thalamas (Chambre, séance du 5 décembre 1911, *J. O.*, Doc. parl. mai 1912, Ann. n° 1427, p. 360) prévoyait, en effet, que le propriétaire se refusant à renouveler le bail, devait, trois ans avant l'expiration de la location, prévenir le locataire de ses intentions.

M. Thalamas ne devait pas être suivi. Le 20 mars 1913, la proposition de loi de MM. Charles Deloncle et Georges Desplats (Chambre, 20 mars 1913, *J. O.*,

Doc. parl., Ann. 2656, p. 819), déclarait que c'était au locataire, deux ans avant l'expiration de son bail, d'en demander le renouvellement. Cette position était beaucoup plus logique. En dépit des tentatives de socialisation du droit, le propriétaire reste toujours, la plupart du temps, celui auquel on s'adresse, non celui qui prévient.

Il était utile de préciser dans quel laps de temps, avant l'expiration du bail, devait se situer la demande de renouvellement. M. Failliot proposait six mois (Chambre, 6 mai 1915, Doc. parl., juin 1915, Ann. n° 881, p. 464). M. Levasseur, dans son premier rapport, réclamait deux ans au minimum (Chambre, 22 octobre 1918, Doc. parl., mai 1919, Ann. n° 5100, p. 143 et rapport supplémentaire Levasseur, Doc. parl., novembre 1919, p. 899, Ann. n° 5772).

b) La Chambre s'était prononcée abstraitement sur les délais. Il appartenait au Sénat de les justifier. M. Morand, dans son rapport du 22 juin 1920, déclarait que le locataire devait effectuer sa demande dans le délai maximum de deux ans et minimum de dix-huit mois. En 1920, le texte avait, sinon dans sa teneur exacte, du moins dans ses caractéristiques essentielles, acquis à peu près sa forme définitive. Et M. Morand de l'expliquer par des considérations qui ont conservé toute leur valeur : « Le délai dans lequel doit intervenir la demande de renouvellement a été fixé à une période de six mois commençant à courir deux ans avant l'expiration du bail. A ce moment-là, le locataire commerçant est toujours fixé sur ses in-

tentions relativement à l'immeuble occupé par lui. Aussi, les parties ont tout le temps, si elles ne parviennent pas à un accord, de sauvegarder leurs intérêts respectifs. Si, dix-huit mois avant l'expiration du bail, le locataire n'a fait aucune proposition au propriétaire, celui-ci est en droit de considérer que le bail ne sera pas renouvelé par lui. » (Rapport Morand, 22 juin 1920, Doc. parl., août 1920, Ann., n° 262, p. 251).

Il y eut bien encore quelques résistances. Certains trouvèrent ce délai trop court. M. René Lefebvre, le 27 janvier 1921 (Doc. parl., mars 1921, Ann., n° 2058, p. 805), se prononçait pour un délai maximum de trois ans et minimum de deux ans. La Chambre adoptait cette opinion le 24 mai 1923 (*J. O.*, 25 mai 1923, p. 2080).

Par contre, le Sénat le 6 mars 1924 (Doc. parl., Ann. 142, p. 94), faisait comprendre que toutes ses faveurs allaient au délai de dix-huit mois à deux ans. L'amendement Delahaye tendant à porter ce délai à cinq ans était repoussé (Sénat, séance du 2 avril 1924, *J. O.*, 3 avril, p. 567). La Chambre ne pouvait, devant la résistance du Sénat, que s'incliner.

Il semble bien que ce délai de dix-huit mois à deux ans ait été celui qui, aux yeux du Parlement, ait le mieux correspondu aux nécessités de la pratique.

Dans son rapport du 3 juin 1930 (Doc. parl., Ann. n° 3358, p. 809) M. Louis Puech avait proposé la modification des délais. Son texte était ainsi conçu :
« Dans les délais maxima et minima ci-après : deux

ans et douze mois pour un bail de plus de neuf ans; un an et six mois pour les baux de neuf ans ou de moins de neuf ans ». M. Puech fut violemment critiqué par MM. Cautru et Lefas. Ces deux députés n'eurent pas de difficultés à faire ressortir que les délais prévus par M. Puech paraissaient inutilement compliqués et de nature à créer des erreurs et des forclusions qui seraient préjudiciables aux intérêts des locataires. Or, la loi sur la propriété commerciale n'avait-elle pas pour but de protéger ces derniers (Chambre, 19 juin 1930, *J. O.*, 20 juin 1930, p. 2549) ? M. Tasso ne fut pas plus heureux que M. Puech lorsque, revenant vers des solutions plus traditionnelles, il proposa deux ans et douze mois, quelle que soit la durée du bail en cours. La Commission du Sénat se montra, en effet, intransigeante en exigeant un délai minimum de dix-huit mois. La loi de 1933 devait répéter servilement, sur ce point, sa devancière.

En présence du texte formel dont elle était saisie, la jurisprudence, indépendamment du problème des sanctions que nous étudierons plus tard, avait à résoudre la question suivante : qu'entend-on par expiration du bail ? Question fondamentale, puisque la demande de renouvellement doit être effectuée de dix-huit mois à deux ans avant l'expiration du bail.

Devait-on n'envisager que la fin normale du bail, prévue par le contrat de louage ou, au contraire, devait-on assimiler à l'expiration du bail, l'expiration des prorogations légales ou conventionnelles ?

Avant la loi du 22 avril 1927, quelques décisions avaient assimilé l'expiration du bail et l'expiration de la prorogation ; mais des hésitations risquaient de se manifester, Cf. Art. de la Revue des Loyers, 1926. 272, questions posées au Ministre, sur ce point déterminé, par le Colonel Brocard (9. 365) et le Sénateur Duquaire (7. 602). Le législateur jugea donc utile d'intervenir. Dans son rapport du 1^{er} décembre 1926 (Doc. Ann. 3.635, p. 168), le rapporteur de la loi de 1927 déclara que « le bail était un lien de droit créé en général par le consentement réciproque des parties. Quand ce lien de droit, ce bail est créé ou prorogé d'autorité par le législateur, ce lien n'est certes pas amoindri ni dans sa force, ni dans ses conséquences et, tant que la prorogation est en cours, le bail dure ». Bien que le rapporteur ait déclaré que c'était évident, il est exact de répéter avec lui : « Quod surabondat, non vitiat ».

La jurisprudence, dès lors, s'appuyant sur la nouvelle rédaction de l'article 2, en tira toutes les conséquences logiques, déclarant, à maintes reprises, que la prorogation a les mêmes effets qu'un bail écrit dont elle est la suite et qu'il y a lieu notamment de reporter à l'expiration de la prorogation les délais devant courir à dater de l'expiration du bail (Montpellier, 3 février 1928, R. L. 1929. 86. *Mon. Jud. Midi* 1^{er} avril 1928. — Nancy, 8 décembre 1928. R. L. 1929. 902, Rec. Nancy 1929, n° 45. — Trib. civ. Seine, 5 mars 1930, S. J. 1930-973. — Paris, 29 avril 1933, *Gaz. Pal.* 1933. 2. 454 sous note).

En ce qui concerne la prolongation conventionnelle (1), des arguments semblables commandaient son identification au bail principal. Un arrêt de la Cour de Paris du 21 novembre 1928 (*Gaz. Pal.* 1928. 2. 922) se prononçait en ce sens. Une seule chose reste alors à prouver : le consentement, bien expfícite, du bailleur, à l'égard des mêmes locaux et des mêmes locataires (Trib. civ. Lyon, 21 novembre 1928, R. L. 1929. 204).

Lorsque dans le contrat de bail a été prévue une prolongation conventionnelle et qu'en outre la prorogation légale est accordée au locataire, le délai pour effectuer la demande en renouvellement part à dater de l'expiration de la dernière prorogation qui a joué (Trib. civ. Seine, 16 octobre 1928, *Gaz. Trib.* 1929. 1^{er} sem. 2. 86).

(1) Le 3 janvier 1933, la Cour de Caen (*Gaz. Pal.* 1934, Somm. 1. 70, Rec. Rouen et Caen, 1933. 2. 75) a déclaré que « la convention entre propriétaire et locataire commerçant, qui a seulement pour but de terminer des difficultés nées entre les parties et dans laquelle il n'est pas question de la durée du bail, ne substitue pas au bail existant une location verbale. »

En conséquence, c'est la date d'expiration du bail primitif qui doit être prise en considération, quand on calcule les délais imposés au locataire pour introduire la demande en renouvellement.

DÉLAIS DANS LES BAUX VERBAUX, A PÉRIODES
ET A CLAUSES RÉSOLUTOIRES

LOI DU 30 JUIN 1926
MODIFIÉE PAR LA LOI
DU 22 AVRIL 1927

(ci-dessous en italique le texte
de 1927).

ARTICLE 2, 2^e ALINÉA

Toutefois, si le bail comporte plusieurs périodes et que le bailleur dénonce le bail à l'expiration de l'une des périodes autre que la dernière, s'il s'agit d'un bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation, la demande en renouvellement devra être formée dans le mois qui suivra le congé ou la demande en résiliation.

Si la résiliation doit s'opérer de plein droit, le délai d'un mois partira de la date de la notification faite au locataire de l'événement qui l'aura déterminée.

LOI DU 13 JUILLET 1933
ARTICLE 2, 2^e ALINÉA

S'il s'agit d'un bail verbal, tel qu'il est défini dans l'article 17, ou d'un bail comportant plusieurs périodes et que le bailleur dénonce le bail à l'expiration de l'une des périodes autre que la dernière, ou d'un bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation, la demande en renouvellement devra être formée dans le mois qui suivra le congé ou la demande en résiliation.

Si la résiliation doit s'opérer de plein droit, le délai d'un mois partira de la notification faite au locataire, par acte extrajudiciaire, de l'événement qui l'aura déterminée.

§ II. — BAUX VERBAUX

Les travaux préparatoires mettent en lumière que la question des baux verbaux n'a été soulevée que fort tard. Elle n'en a pas moins donné lieu à de vives controverses et à des discussions intéressantes quant à :

La définition des baux verbaux, sur laquelle nous nous sommes déjà expliqués.

La nécessité d'en unifier le statut.

La tendance à les faire bénéficier d'un régime de faveur.

a) La question, si importante, de l'intégration des baux verbaux dans la législation sur la propriété commerciale n'a été étudiée par la Chambre que d'une manière accidentelle et accessoire. C'est, en effet, à l'occasion de la discussion d'un amendement de M. Raynaldy envisageant les baux ruraux en matière de dispositions transitoires que le problème fut abordé.

En dépit d'une résistance acharnée de M. Cautru (Chambre, séance du 7 juin 1923, *J. O.*, 8 juin 1923, p. 2359), qui fit ressortir avec énergie que, jusqu'à cet instant de la discussion, seuls les baux écrits avaient été pris en considération, il fut décidé, à la suite d'une intervention de M. Maurice Marchais, que les baux verbaux devaient bénéficier, à titre permanent, de la loi sur la propriété commerciale. M. Jean Mouret insista sur ce fait qu'il était indispensable d'envisager « des conditions nouvelles pour les locations verbales afin que le propriétaire ne puisse se refuser à l'avenir à faire des baux écrits. »

C'est au cours de la dernière discussion de la loi du 30 juin 1926 que fut voté le texte définitif régissant les baux verbaux, l'art. 17 (Chambre, *J. O.*, 1^{er} juillet 1926, p. 2650).

Précisons que ce texte, fruit d'une correction hâtive du législateur, exige pour le locataire verbal une jouissance de neuf années. Cette jouissance doit être consécutive, c'est-à-dire, interprétation tirée du rapport Puech du 29 janvier 1925 (Doc. parl., Ann. n° 1145, p. 129), sans interruption. S'exprimant à propos des locataires verbaux sous le régime des dispositions transitoires, le rapporteur précisa qu'il importait peu qu'une seule et même personne ait occupé les locaux ou que plusieurs personnes s'y soient succédées.

b) Lors de l'élaboration de la loi de 1933, la question des baux verbaux fut envisagée d'une manière moins expéditive. Les débats divisèrent cependant d'une manière profonde Chambre et Sénat. La Chambre, d'une part, persista longuement dans l'assimilation totale du bail verbal au bail écrit (Rapport Puech, 4 juin 1931, Doc. parl. Ann. n° 5080, p. 904 — Déclaration de M. Brandon à la Chambre, séance du 30 juin 1931, *J. O.*, 1^{er} juillet 1931, p. 3469). Comme il arrive fréquemment, la Haute Assemblée se montra d'un avis différent, d'où une série de navettes entre la Chambre et le Sénat.

Finalement, ce fut le Sénat qui l'emporta; la Chambre renonça à l'assimilation totale qu'elle avait demandée.

De toutes ces tractations intervenues entre les deux Assemblées, nous retiendrons simplement l'amendement de M. Boivin-Champeaux établissant une identification entre le bail verbal prévu à l'art. 2 et celui dont il était question à l'art. 17. Le but de cet amendement était de préciser, une fois pour toutes, qu'il ne pouvait s'agir que d'un bail verbal d'une durée de six années et non de n'importe quel bail verbal (Sénat, séance du 19 mars 1931, *J. O.*, 20 mars 1931, p. 345).

Sur la durée d'exploitation du bail verbal ouvrant droit au bénéfice de la propriété commerciale, la Chambre voulut prendre sa revanche et proposa une durée de trois ans (Chambre, séance du 9 février 1932, p. 253). Le Sénat se montra inflexible. Finalement, le chiffre de six années fut accepté.

c) Le régime de faveur du législateur à l'égard des baux verbaux va néanmoins en se précisant puisque, des neuf années de jouissance exigées par la loi de 1926, la loi de 1933 n'en demande plus que six.

En matière de baux verbaux, la demande de renouvellement doit être formée par le locataire dans le mois qui suit le congé donné par le bailleur (propriétaire ou locataire principal).

La jurisprudence relative à notre sujet s'est appliquée à élucider la computation du délai, ce qui sera étudié dans la deuxième section. Elle s'est efforcée également d'adapter les solutions traditionnelles en matière de congé aux hypothèses nouvelles présentées

par la loi sur la propriété commerciale (cf. appendice au présent chapitre).

Pour l'instant, nous nous bornerons simplement à étudier deux questions particulièrement délicates que pose le bail verbal :

Comment juridiquement doit-on considérer le bail écrit continué par tacite reconduction ?

Une jonction entre un bail écrit et un bail verbal est-elle possible ?

1° Il arrive fréquemment qu'un bail écrit soit reconduit ; les parties ayant prévu, par une clause expresse, le jeu de la tacite reconduction ou cette tacite reconduction fonctionnant par accord implicite des parties.

Sommes-nous, en pareille hypothèse, en présence d'un bail écrit ou d'un bail verbal ? Suivant la solution apportée, le locataire devra effectuer sa demande de renouvellement, deux ans à dix-huit mois avant l'expiration du bail ou bien dans le délai de deux mois à dater du congé.

Pour trancher le problème, le critérium de la durée déterminée doit, à notre avis, entrer en action. En conséquence, il y a lieu de décider que ce bail, déterminé dans ses origines, ne l'est plus, dès lors que les parties ont laissé jouer la tacite reconduction. Telle est bien la conception du droit commun en matière de louage de choses (Trib. civ. Seine, 25 février 1928, R. L. 1928. 448 ⁽¹⁾ — Lyon, 19 octobre 1932). De

(1) Dans l'espèce, il s'agissait d'un bail fait pour une durée d'une année, renouvelable par tacite reconduction, avec préavis de 6 mois. Il fut jugé que ce bail devait être considéré comme verbal, « ne constituant qu'en apparence un bail d'une durée déterminée ».

cette dernière décision nous détacherons l'attendu suivant : « Attendu qu'aucune disposition de la loi du 30 juin 1926 ne déroge au droit commun d'après lequel le bail écrit tacitement reconduit devient un bail verbal ». (Cité par MM. Baudiot et Touzet, *op. cit.*, p. 82).

Il reste à savoir si ce bail — verbal à dater de la tacite reconduction — doit présenter les caractéristiques habituelles des baux verbaux ayant droit au bénéfice de la propriété commerciale, si, notamment, il doit présenter une durée de jouissance de neuf ou six années.

Le 3 février 1931, la Cour de Lyon (*Gaz. Pal.* 1931. 1. 631) se prononçait implicitement pour la négative. Il s'agissait, en l'espèce, d'une convention de loyer, intervenue le 6 septembre 1926 et qui devait prendre fin le 24 juin 1929, portant expressément qu'il y aurait tacite reconduction à la fin du bail, à défaut d'avis adressé six mois avant la date de l'expiration de celui-ci. L'arrêt s'exprimait ainsi :

« Que le locataire était en droit, faute d'avoir reçu un congé, de compter qu'il jouirait pendant un an encore du bénéfice de la convention, et ainsi de suite; qu'il s'ensuit que Rivoire (locataire) n'avait pas besoin de se hâter pour demander le renouvellement de son bail;

« Qu'il a attendu que le congé lui fût donné avant de faire cette démarche ;

« Qu'aux termes de l'art. 2 de la loi du 30 juin 1926, complétée par celle du 22 avril 1927, il lui suffisait

de faire la demande dans le mois qui a suivi le congé. »

On se rend bien compte que, dans cette espèce, le bail reconduit n'est pas considéré comme un bail verbal, mais comme une sorte de bail à périodes.

A cette décision isolée, nous opposerons toute une jurisprudence déclarant que le bail existant depuis la tacite reconduction est un bail verbal et qu'il doit présenter neuf années de jouissance consécutive (1). Cette jurisprudence s'exprime également sur la deuxième question que nous avons à résoudre.

2° Le locataire peut-il additionner, à sa durée de jouissance verbale, son occupation aux termes d'un bail écrit antérieur ? Il suffit de se référer purement et simplement à l'art. 17 pour se rendre compte que le bail verbal, au sens où l'a entendu le législateur, ne peut souffrir une immixtion quelconque avec le bail écrit. L'art. 2 nouveau en renvoyant expressément à l'art. 17 ne fait que renforcer cette argumentation.

De nombreuses décisions ont également mis en lumière que la jouissance de neuf années ne pouvait être envisagée qu'en fonction de la seule occupation

(1) Cette jouissance de neuf années est, bien entendu, rigoureusement exigée (Riom, 22 novembre 1927, *Gaz. Pal.* 1928. 1. 68, R. L. 1929. 109. — Paris, 8 juillet 1929, R. L. 1930, 128. — Trib. civ. Aurillac, 10 janvier 1927, R. L. 1929. 90. — Douai, 22 juillet 1929, R. L. 1930, 492. — Le Havre, 2 février 1929, R. L. 1929. 793).

Sur le calcul et la qualité de cette jouissance cf. les explications fournies à propos des dispositions transitoires de la loi de 1926 en matière de baux verbaux (appendice au présent ouvrage p. 228).

verbale (Trib. civ. Seine, 25 février 1928, précité — Trib. civ. Seine, 16 mars 1928, R. L. 1928. 613 — Douai, 23 juillet 1929, Rec. Douai, 1929. 239, *Rev. Trim. Dr. Civ.*, 1929. 1112 — Le Havre, 15 février 1930, *Gaz. Pal.* 1930. 1. 721 — Trib. civ. Seine, 24 juin 1930, R. L. 1930. 1035 — Douai, 2 février 1931, Rec. Douai. 1931. 78 — Trib. civ. Seine, 3 novembre 1931, R. L. 1932. 78, *Gaz. Pal.* 1931. 2. 910 — Trib. civ. Seine, 29 février 1932, *Gaz. Trib.* 1932. 1^{er} Sem. 2. 248 — Bourges, 31 octobre 1932, *Gaz. Pal.* 1933. 1. 870 — Paris, 23 mars 1933, *Gaz. Trib.* 1^{er} sem. 2. 295).

Cette jurisprudence s'appuie sur ce que la loi sur la propriété commerciale a créé pour le locataire commerçant un droit nouveau exorbitant du droit commun. Cette loi doit être interprétée « *stricto sensu* ». Notamment, « la double situation juridique du locataire, nanti d'un bail écrit d'abord, puis d'un bail verbal ensuite, ne saurait être confondue, sous le prétexte d'une équité, des plus discutables d'ailleurs. » (Attendu tiré de l'arrêt de Bourges, précité).

Ce raisonnement est-il absolument convaincant ? Il ne l'est guère aux yeux du bon sens. Vis-à-vis de la législation sur la propriété commerciale, il n'est peut-être pas d'une justesse absolue. M. Puech a laissé entendre dans son rapport du 4 juin 1931 (Doc. parl. Ann. n° 5080, p. 902) que la durée de la jouissance comptait avant tout : « Qu'importe que le bail ait une durée d'expiration déterminée, ou demeure sous le régime du congé ; ce qui compte, c'est la durée de la jouissance. »

Ayant admis néanmoins le principe, qu'à une durée de jouissance déterminée ne pouvait se joindre une durée de jouissance indéterminée, la jurisprudence en faisait découler toutes les conséquences logiques. Il fut donc décidé que le locataire verbal ne pouvait pas plus additionner — dans le but de bénéficier de la loi sur la propriété commerciale — la durée d'un bail écrit dont il avait été titulaire que la durée d'un bail écrit dont ses auteurs avaient bénéficié (Paris 3 novembre 1931, précité).

Bien entendu, aucun des obstacles signalés n'empêchera le locataire d'additionner son bail verbal au bail verbal de ses auteurs.

§ 3. — BAUX A PÉRIODES

Le bail à périodes peut se définir : un bail dont la durée maximum est déterminée, la faculté étant laissée à chacune des parties de le dénoncer à des dates régulièrement échelonnées au cours de sa durée. Ainsi donc, passée la dernière date de dénonciation, ce bail est assimilable à un bail écrit, c'est-à-dire de durée parfaitement déterminée; par contre, si l'une des parties dénonce la convention à l'une des époques prévues dans le contrat, le bail revêt l'aspect d'une location verbale, puisqu'il y est mis fin par congé. Nous disons bien : « *revêt l'aspect d'un bail verbal* » et non pas : « *lui est entièrement assimilable* ». En effet, si ce bail est incertain quant à sa durée totale, du moins, sait-on, à quel moment, un congé peut intervenir pour y mettre fin.

Bien que l'éventualité des baux à périodes ait été prévue comme devant entrer dans la sphère d'application de la loi du 30 juin 1926 (Sénat, séance du 5 juin 1923, *J. O.*, 6 juin 1923, p. 2315), il a fallu attendre la loi du 22 avril 1927 pour que la situation de ces baux soit clairement expliquée.

En effet, si le législateur de 1926 avait, au cours des travaux préparatoires envisagé l'éventualité des baux à périodes, le texte de loi était resté entièrement muet sur cette question. Un danger se présentait : l'assimilation du bail à périodes au bail écrit vis-à-vis des délais de la demande de renouvellement. Dans cette hypothèse, le locataire aurait dû effectuer sa demande de renouvellement deux ans au plus et dix-huit mois au moins avant la fin de chaque période, dans l'éventualité d'un congé qu'il plairait à son propriétaire de lui donner.

Le législateur de 1927 redoutait une jurisprudence défavorable aux droits du locataire. Aussi, décida-t-il de prévoir des délais identiques pour les demandes de renouvellement relatives aux baux à périodes et aux baux verbaux. Dans les deux cas, le point de départ était le congé envoyé par le propriétaire; un délai d'un mois était alors ouvert au locataire pour effectuer sa demande.

Il est à constater que la jurisprudence n'a pas fait preuve, en face d'un texte aussi clair, d'une grande docilité. Une ordonnance du Tribunal civil de la Seine du 25 janvier 1928 (*R. L.* 1928. 443), prouve que, huit mois après le vote de la nouvelle loi, certains

magistrats persistaient à considérer le bail à périodes comme une suite de baux écrits d'égale durée, se succédant par tacite reconduction, baux pour lesquels les délais de la demande de renouvellement étaient identiques à ceux prévus en matière de baux écrits. Il y avait là une erreur manifeste.

En est-il de même d'un jugement du Tribunal civil de la Seine (20 mars 1928, *Gaz. Trib.* 1928. 2. 577, R.L. 1929. 84) et, aux termes duquel : « lorsqu'un bail est fait par périodes à la volonté réciproque des parties, avec faculté pour chacune d'elles de le faire cesser en prévenant l'autre six mois avant l'arrivée à expiration d'une période en cours, le preneur, ne connaissant pas les intentions du bailleur, qui peut dénoncer le bail six mois avant l'arrivée à expiration de la période en cours, est recevable à formuler sa demande de renouvellement quinze mois avant l'arrivée à expiration de ladite période en cours, prenant ainsi des précautions dictées par un souci juridique. » Il semble, d'après ces décisions, que le bénéficiaire d'un bail à périodes ait le choix de se prévaloir tant du statut des baux verbaux que de celui des baux écrits. Le tribunal redoute que le locataire ne soit surpris par un brusque congé du propriétaire. Poussé par un souci de précaution juridique, le locataire jugerait alors préférable de procéder comme s'il bénéficiait d'un bail écrit. Le caractère — en partie mixte — du bail à périodes pourrait, sans doute, rendre compréhensible cette précaution, mais le texte de l'art. 2 est ainsi relégué au second plan et prend un

caractère accessoire que le législateur de 1927 n'avait certes pas prévu. Reconnaissons, d'ailleurs, que nombre de décisions, également postérieures à la loi de 1927, sont d'une correction juridique parfaite. Elles mentionnent notamment que le délai d'un mois prévu par la loi de 1927 constitue une exception expresse à la fixation du délai maximum de deux ans à dix-huit mois. Le locataire doit donc former sa demande de renouvellement dans le mois du congé à peine de forclusion. (Trib. civ. Seine, 13 novembre 1929, *Gaz. Trib.* 1930. 1^{er} sem. 2. 233, R. L. 1930. 233 — Trib. civ. Rennes, 24 avril 1931, R. L. 1931. 656).

Nous avons tenu à mentionner les décisions divergentes à titre d'exemple : pour souligner comment les prescriptions, claires en apparence, des lois sur la propriété commerciale peuvent provoquer des flottements jurisprudentiels.

§ IV. — BAUX SOUMIS A UNE CLAUSE DE RÉSILIATION FACULTATIVE OU OPÉRANT DE PLEIN DROIT

La loi de 1926 n'avait envisagé cette hypothèse que, semble-t-il, pour la rejeter. En effet, aux termes d'une déclaration de M. Lefas à la Chambre, les 25 février et 11 mars 1919 (*J. O.*, 26 février 1919, p. 809; *J. O.*, 12 mars 1919, p. 1088), confirmée par M. Puech, président de la Commission, étaient exclus du domaine d'application de la propriété commerciale les baux interrompus par le jeu d'une clause de résiliation imputable à la faute du locataire.

ont déclaré que : « les résiliations visées par la loi sont la conséquence d'une stipulation contractuelle contenue dans le bail. » Le mot « *clause* » figurant dans le rapport Puech est, à ce point de vue, d'une netteté qui n'est pas susceptible d'une autre interprétation.

D'un fondement juridique incontestable, cette distinction doit être maintenue, mais complétée. Nous distinguerons donc :

1° Les clauses de résiliation prévoyant la réalisation d'un événement étranger à l'exécution du bail. Ces événements se subdivisent en :

événements relatifs aux personnes, faillite du preneur, mariage, décès, etc.

événements relatifs aux choses.

2° Les clauses de résiliation basées sur l'inexécution des obligations mises à la charge du preneur.

Très brièvement, en suivant aussi fidèlement que possible cette division, nous procéderons à l'étude des espèces jurisprudentielles relatives à la résiliation. Cette analyse terminée, nous aurons à résoudre la question suivante : de quelle manière ces résiliations doivent-elles être mises en œuvre ?

I) *Clauses de résiliation facultative ou de plein droit basées sur la réalisation d'un événement étranger à l'exécution du bail.*

a) *Événements relatifs aux personnes.* — Nous ne nommons que pour mémoire les différentes hypothèses de résiliation énoncées dans le rapport Puech, décès, mariage, majorité, liquidation judiciaire, fail-

lite. Tous ces événements résilient le bail en ce sens que, dès qu'ils sont notifiés au locataire, ce dernier dispose d'un délai d'un mois pour former sa demande de renouvellement.

La clarté des travaux parlementaires ne pouvait qu'inciter la jurisprudence à se prononcer en ce sens. Les décisions sont, à vrai dire, fort rares. En matière de faillite, nous ne pouvons faire état que d'un arrêt de la Chambre des Requêtes du 26 octobre 1932 (S. 1933. 1. 212, *Gaz. Pal.* 1932. 2. 838, *Gaz. Trib.* 1932, 2^e sem. 1. 115). Dans l'espèce, il s'agissait d'un bail « stipulant qu'en cas de faillite la location sera résiliée de plein droit et que, si le preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé. » Il fut jugé que cette clause était valable, le juge des référés étant compétent pour constater la résiliation du bail et ordonner l'expulsion. Cette théorie n'est pas nouvelle: un arrêt de la Chambre des Requêtes du 8 février 1932 (S. 1932. 1. 245) s'était prononcé également pour la validité d'une clause de bail prévoyant la résiliation en cas de faillite.

Cependant, cette clause n'empêche pas, théoriquement, au locataire de demander le renouvellement de son bail.

Par contre, en matière de clause stipulant la résiliation en cas du décès du preneur, un arrêt de la Cour de Bourges (7 juin 1927, R. L. 1927. 473) a déclaré que pareille disposition s'opposait au droit de renouvellement du locataire. Il faut préciser que l'espèce était assez particulière. Il s'agissait d'un bail

stipulant résiliation de plein droit en cas de décès de l'un ou l'autre des époux preneurs et ce avant l'expiration dudit bail. A la suite du décès d'un des preneurs, survenu en 1925, un accord était intervenu, au cours de la même année, devant le juge, pour que le bail prît fin seulement le 11 novembre 1926. On conçoit parfaitement, devant ces circonstances, que le preneur survivant et les héritiers du prédécédé aient été exclus du droit de renouvellement.

b) *Evénements relatifs aux choses.* — Les clauses dans ce sens sont nombreuses et très variées. N'ont pas fait l'objet de décisions jurisprudentielles, mais sont fréquemment employées les clauses portant sur le partage entre copropriétaires indivis, l'acquisition par le propriétaire d'un immeuble contigu qu'il désire réunir aux lieux loués, etc.

A ces diverses clauses envisagées par MM. Martin et Maus (*op. cit.*, 2^e éd., n° 206, p. 133) nous ajoutons la clause autorisant la révision du loyer tous les deux ans (Cass. civ., 5 juillet 1932, S. 1933. 1. 46) et celle subordonnant la durée du bail au percement d'une rue (Paris, 5 juillet 1930, R. L. 1930. 1023).

Ont été l'objet de fréquentes décisions, les clauses de résiliation en cas de vente de l'immeuble auxquelles il y a lieu d'assimiler les clauses de résiliation pour cause de démolition ou de reconstruction. Il arrive fréquemment que ces trois événements soient prévus dans une seule et même disposition.

La jurisprudence s'est, en pareille matière, divisée en deux grands courants.

D'après un premier groupe de décisions, les clauses

de résiliation en cas de vente doivent être considérées comme valables, mais cette validité admise, des divergences se sont fait jour sur les conséquences pouvant en découler.

Certains tribunaux ont estimé que cette clause, étant valide, mettait obstacle au droit au renouvellement (Paris, 17 mai 1927, R. L. 1927. 675 — Trib. civ. Seine, 24 novembre 1927, R. L. 1928. 134 — Trib. civ. Seine, 31 janvier 1928, R. L. 1928. 173 — Ord. Seine, 8 et 24 mars 1928, R. L. 1928. 534).

Par la suite, la jurisprudence s'est efforcée d'être plus nuancée, de rejoindre ainsi, à la fois, la lettre et l'esprit du texte. La Cour de Montpellier, le 5 décembre 1928 (*Gaz. Pal.* 1929. 1. 239), la Cour de Paris, le 13 mars 1929 (*Gaz. Pal.* 1929. 1. 736), le Tribunal civil de la Seine, le 16 janvier 1932 (*Gaz. Trib.* 1932. 1^{er} sem. 2. 185), et bien d'autres décisions, ont déclaré que cette clause de résiliation ne conservait une portée que dans la mesure où la loi le permettait, en avançant l'époque à partir de laquelle le renouvellement du bail pouvait être demandé, mais en maintenant intacts les droits respectifs des parties vis-à-vis de la loi du 30 juin 1926.

Cette théorie, parfaitement logique, était depuis longtemps prônée par MM. Martin et Maus (*op. cit.* 1^{re} éd. Suppl., n° 173-1 sq.).

Le deuxième courant jurisprudentiel s'est basé sur l'art. 13 de la loi du 30 juin 1926 pour déclarer que pareilles clauses de résiliation étaient nulles et qu'elles devaient être considérées comme non écrites (Trib. civ. Le Puy, 25 février 1928, *Gaz. Pal.* 1928. 1.

659 — Trib. civ. Seine, 28 novembre 1927, R. L. 1928. 187 — Trib. civ. Seine, 29 janvier 1929, *Gaz. Trib.* 10 août 1929). Cet article 13, § I, stipulait que « sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements intervenus dans le but de faire échec au droit de renouvellement institué par la présente loi, sauf si ces clauses, stipulations et arrangements ayant pour but de fixer la sortie du locataire constituent des accords intervenus devant le juge. » La loi de 1933 a non seulement maintenu le principe de base de ce texte, mais l'a renforcé singulièrement puisqu'actuellement seront nuls toutes « clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour conséquence directe de faire échec au droit de renouvellement institué par la présente loi. » (Art. 13, § I de la loi du 13 juillet 1933).

Très peu de clauses échapperont donc à la réglementation nouvelle. Nous croyons cependant que resteront valides et déclencheront la demande de renouvellement du locataire, les hypothèses expressément prévues par le Rapport Puech, ainsi que les clauses prévoyant la résiliation du bail en cas de revente, de démolition ou de reconstruction de l'immeuble (cf. Raulet et Maurice, *op. cit.*, p. 115).

II) *Clauses de résiliation basées sur l'inexécution des obligations mises à la charge du preneur.*

M. Trasbot (Commentaire de la loi du 22 avril 1927, D. P. 1927. 4. 297) a eu le premier le mérite de poser le problème. Il l'a fait en ces termes : « Le texte (*de la loi de 1927*) ne semble pas viser les causes de rési-

liation tirées de l'inexécution par le locataire des conditions du bail permettant au propriétaire d'invoquer l'art. 1184 du Code civil. Faut-il étendre à ces cas de résiliation la possibilité de demander le renouvellement ? On ne voit pas en théorie pourquoi on se refuserait à cette extension. »

Bien que seules les causes de résiliation aient été visées par M. Trasbot, les clauses de résiliation doivent, sans contestation possible, subir un traitement identique.

Est-ce à dire que la possibilité pour le locataire de demander dans ces deux hypothèses le renouvellement de son bail interprète fidèlement l'intention du législateur de la propriété commerciale ? Nous devons reconnaître que par « événement » les travaux préparatoires ont voulu, avant tout, envisager les faits extra-contractuels. Les 25 février et 11 mars 1919, M. Puech, à la suite d'une intervention de M. Lefas, n'avait-il pas exclu du bénéfice de la loi les baux interrompus par le jeu d'une clause de résiliation imputable à la faute du locataire ? Aussi, n'est-il pas étonnant de constater que des auteurs éminents, tels que MM. Ropers et Dubrujeaud (Lois Nouvelles, 1929. 2. 47) aient estimé que la clause résolutoire pour non paiement du loyer pouvait donner lieu à une ordonnance d'expulsion, en référé; la loi du 30 juin 1926 exigeant un titre et le locataire n'en ayant plus, du jour où la clause résolutoire a produit effet.

Semblable théorie est cependant, à notre avis, d'une sévérité excessive. La loi de 1926 et celle de 1933 sont rédigées en termes généraux, n'opèrent pas

de discriminations entre les « événements » entraînant la résiliation. Ces arguments ont été mis en valeur, d'une manière toute particulière, par MM. Martin et Maus (*op. cit.*, 2^e éd., p. 135, n° 210). Ces auteurs admettent, en conséquence, que la loi s'applique à tous les baux résiliés.

On peut sans doute répondre que l'intérêt de la question est des plus minimes. Il est indéniable, en effet, que si le locataire dont le bail est résilié par suite de l'inexécution de ses obligations peut effectuer une demande de renouvellement, l'échec de cette demande est à peu près certain. La faute commise par le locataire constituera le motif légitime de non renouvellement (art. 4, al. 1 de la loi du 13 juillet 1933), mais, comme dans le présent ouvrage nous avons simplement à nous demander dans quelles éventualités le locataire a la possibilité de former une demande de renouvellement — abstraction faite du succès de sa démarche — il nous a semblé utile de mentionner ici le véritable effet des clauses de résiliation.

Comme l'a fait remarquer un commentateur du Sirey, sous Nancy, le 12 novembre 1926 (S. 1927. 2. 12): « l'arrêt ne tient pas pour non avenue la clause de résiliation dont le propriétaire, en l'espèce, a joué. Il admet qu'elle produit effet. Le bail est résilié; mais cette résiliation donne ouverture au droit du locataire à renouvellement ou à indemnité, comme l'aurait fait la terminaison normale du bail. »

Cette solution n'a, d'ailleurs, rien de spécifiquement nouveau. En matière de prorogations compensatoires, la jurisprudence a décidé que les clauses de résilia-

tion « produisaient effet, mais ne faisaient point échec au droit de prorogation, celle-ci ayant lieu à compter de la résiliation et non de la date d'expiration de la durée pour laquelle le bail avait été consenti. » (Cass. civ., 2 mai 1919, 1^{er} décembre 1919, 9 février 1920, S. 1920. 1. 116 — Ropers, *Lois Nouvelles*, 1924. 2. 44 — Comm. Sup. Cass., 2 juin 1921, R. L. 1921. 2. 48 — Cass., Ch. Réunies, 8 avril 1921).

Il n'y a qu'un cas où la clause de résiliation est considérée comme non écrite : c'est lorsqu'elle porte atteinte à l'art. 13. Il est impossible de dresser une liste limitative des clauses, stipulations et arrangements contraires à cet article, la jurisprudence ayant sur ce point une assez grande liberté d'appréciation.

Lorsque le locataire se voit opposer une clause de résiliation qui, lui semble-t-il, est contraire à l'art. 13, il n'a pas théoriquement à former une demande de renouvellement dans le délai d'un mois. En pratique, le preneur ne disposant d'aucun critérium pour déterminer, avec certitude et à l'avance, le caractère irrégulier de la résiliation qui lui est opposée, fera bien de manifester à son propriétaire son intention de se prévaloir de la loi sur la propriété commerciale.

En cas de résiliation facultative, le locataire devra former sa demande de renouvellement dans le mois qui suivra la demande de résiliation. Dans l'hypothèse d'une résiliation de plein droit, le délai d'un mois part de la notification faite au locataire, par acte extrajudiciaire, de l'événement qui l'a déterminée; dans l'hypothèse d'une résiliation facultative, la de-

mande en renouvellement doit être formée dans le mois qui suit la demande en résiliation.

Remarquons dès maintenant que les lois de 1926 et 1933 se sont montrées fort précises : pour les locations verbales la loi emploie le terme de congé; pour la résiliation de plein droit celui de notification; pour la résiliation facultative celui de demande en résiliation.

Trois questions sont ici à résoudre :

Point de départ du délai d'un mois imparti au locataire pour former sa demande en renouvellement.

Forme de l'avertissement du propriétaire.

Contenu de cet avertissement.

1) Du moment qu'il incombe au propriétaire de prévenir le locataire, c'est à compter du jour où le locataire a été alerté que court le délai d'un mois. Le libellé du nouveau texte est nettement en ce sens. Est efficiente la date de l'information, non celle de l'émission.

2) Sur la forme que doit remplir l'avertissement du propriétaire, la loi de 1926 était restée muette.

Un argument militait néanmoins en faveur de l'acte extrajudiciaire : la volonté très nette qu'avait manifestée le législateur d'interdire la lettre recommandée comme mode de préavis du propriétaire. Cette tendance rigoriste s'était affirmée d'une manière caractéristique dans les travaux préparatoires. L'argument d'analogie s'imposait à l'égard de tous les actes d'avertissement du propriétaire quels qu'ils soient.

Le Tribunal civil de la Seine, 5 décembre 1929 (*Gaz.*

Trib. 1930, 2^e sem. 2. 224) avait jugé inutile d'invoquer une telle considération. Il n'avait nullement motivé la nécessité de l'acte extrajudiciaire, s'était contenté de déclarer que cet acte extrajudiciaire ne pouvait être suppléé par aucun autre mode d'avertissement. Il s'agissait, en l'espèce, d'une résiliation pour cause de vente. Cette résiliation avait été portée à la connaissance du locataire par des conclusions intervenant en réponse à une demande de prorogation. Ces conclusions avaient été déposées au moment où l'affaire allait être plaidée. Pareil mode d'avertissement fut jugé insuffisant.

Des discussions ultérieures pouvant se faire jour en pareille matière, la loi du 13 juillet 1933 a tenu à se montrer moins laconique que sa devancière. M. Bosc ayant demandé (Sénat, séance du 19 mars 1931, *J. O.*, 20 mars 1931, p. 353) que le propriétaire puisse faire usage de la lettre recommandée, le rapporteur se montra résolument hostile à cette proposition : « C'est intentionnellement, dit-il, que le texte ne porte pas les mots lettre recommandée. » A interpréter littéralement la nouvelle disposition légale, les difficultés ne sont pas toutes taries. En effet, l'acte extrajudiciaire a bien été prévu, mais uniquement en ce qui concerne la résiliation intervenant de plein droit.

Faut-il en conclure, « a contrario », qu'en matière de résiliation facultative, d'autres modes d'avertissement que l'acte extrajudiciaire soient concevables ? Tel est l'avis de M. Meunier (*op. cit.*, p. 81). Cet auteur déclare qu'il faut prendre le texte tel qu'il est, que c'est donc seulement si la résiliation doit s'opé-

rer de plein droit que l'acte extrajudiciaire est nécessaire. MM. Baudiot et Touzet semblent également soutenir une opinion identique (*op. cit.*, p. 84).

Pour intéressantes que soient de telles appréciations, nous sommes nettement d'un avis contraire. Le principe général, inauguré dans la loi de 1926, renforcé par la loi de 1933, est de réserver l'acte extrajudiciaire au propriétaire. Le mutisme du nouveau texte ne peut pas s'interpréter dans le sens d'une différence de traitement entre propriétaires et locataires, mais on doit l'envisager sans aucun doute comme le fruit d'un simple oubli (Courbis, *op. cit.*, p. 182).

Plus pratique est la question relative à l'efficacité des clauses conventionnelles figurant dans le bail et établissant pour la manifestation de la volonté du propriétaire des formes déterminées autres que l'acte extrajudiciaire. En d'autres termes, l'acte extrajudiciaire peut-il être éludé par les conventions des parties ? MM. Martin et Maus (*op. cit.*, 2^e éd., p. 279, n° 513), déclarent que les clauses du bail prévoyant sa résiliation doivent continuer à former la loi des parties. A notre avis, en l'absence de toute décision jurisprudentielle, il est quelque peu vain de se montrer aussi catégorique. Il nous paraît sage que les parties s'en tiennent désormais au texte légal.

Le législateur a tenu à ce que la notification soit entourée de certaines solennités protectrices des droits du locataire. Il est incontestable que l'acte extrajudiciaire lui est apparu particulièrement rassurant

à cet égard. Une demande en justice doit, « a fortiori », être prise en considération.

3° En ce qui concerne le contenu de la notification ou de la demande en résiliation, la loi de 1926 mentionnait simplement qu'il devait y être fait allusion à l'événement dont la réalisation opérerait la résiliation du bail.

La loi de 1933 exige que la notification par acte extrajudiciaire indique le délai d'un mois prescrit, « à peine de nullité », au locataire pour former sa demande de renouvellement. Pareille mention du délai doit également être fournie en cas de demande en résiliation. Remarquons que sur ce point déterminé, la nouvelle loi a soumis à des traitements expressément symétriques la notification et la demande de résiliation.

Cette mention est-elle prescrite à peine de nullité ? Semblable question, connexe à celle du contenu du congé, sera étudiée dans l'appendice du présent chapitre. Dès maintenant nous pouvons indiquer qu'une nullité absolue est parfaitement concevable. Le législateur de 1933 a voulu, à maintes reprises, que les parties s'avertissent réciproquement des délais qu'elles font courir. Il est naturel que cette innovation législative soit — à moins d'être inopérante — sanctionnée par une nullité catégorique. Il faut partir de ce principe que le locataire, n'effectuant pas sa demande de renouvellement dans le délai d'un mois, est déchu du bénéfice de la loi. En conséquence, on ne doit pas s'étonner qu'à une déchéance du droit au renouvel-

lement, corresponde une nullité absolue de la résiliation dont le libellé incomplet a induit en erreur le locataire sur les délais dont il pouvait disposer.

SECTION II. — CARACTERE ET NATURE DES DELAIS

Nous nous proposons d'envisager successivement, dans autant de paragraphes distincts, les questions suivantes :

1° Existe-t-il un statut unique en matière de délais dans les lois sur la propriété commerciale ?

2° Les délais envisagés sont-ils des délais de procédure ?

§ I. DU STATUT UNIQUE DES DÉLAIS

Ce qui frappe tout d'abord l'esprit, c'est de constater que le législateur et la jurisprudence n'ont jamais songé à établir un statut déterminé pour chacun des délais figurant dans la loi sur la propriété commerciale. Quelle qu'en soit la durée, à quelque moment de la procédure qu'ils interviennent, ils sont tous l'objet d'un traitement identique, même, chose curieuse, lorsqu'ils sont assortis de la mention « *de rigueur* ». Seul, le délai d'appel fixé par l'article 4 de la loi de 1926 fait exception puisque, comme le déclare une décision de la Cour de Paris (22 avril 1930,

R. L. 1930. 717), il comporte l'addition des délais de distance (1).

§ II. LES DÉLAIS ENVISAGÉS SONT-ILS DES DÉLAIS DE PROCÉDURE ?

La solution de ce problème n'a point un aspect théorique. Du caractère original reconnu aux délais prévus dans la loi sur la propriété commerciale ou de leur identification à des délais de procédure, découleront des conséquences entièrement différentes pour la computation de ces délais eux-mêmes.

L'analyse des lois sur la propriété commerciale, leur interprétation doctrinale et jurisprudentielle nous renseigneront sur la véritable physionomie des délais. Celle-ci une fois déterminée, nous étudierons les résultats pratiques qui s'en dégagent.

a) *Nature intrinsèque des délais*

On ne saurait trop insister sur ce fait que les lois fixant le statut de la propriété commerciale ont, en créant des situations exorbitantes du droit commun, modifié tant le fond du droit de propriété que les règles de forme et de procédure.

On a voulu, en effet, réagir contre les lenteurs et les conceptions quelque peu surannées de l'ancien Code. On a désiré avant tout créer une loi de célérité (Trib.

(1) Encore faut-il remarquer que, sur ce point, la jurisprudence est loin d'être fixée. La Cour de Caen, le 22 juin 1933 (Rec. Rouen et Caen 1933. 2. 89, *Gaz. Pal.* 1934. Somm. 50), se prononçait en sens contraire.

civ. Seine, 14 mai 1928, *Gaz. Trib.*, 1928. 2. 468, R. L. 1928. 927), agir dans un intérêt « d'économie générale » et de « paix sociale » (Paris, 2 novembre 1931, R. L. 1932. 64). Une conception, en grande partie nouvelle, vis-à-vis des délais est, donc inexplicable et normale.

La jurisprudence s'est fort bien rendue compte que pour les délais que nous étudions, les règles de procédure classique, contenues dans les articles 1033 et 1037 du Code de procédure civile, étaient inapplicables (Trib. civ. Seine, 24 avril 1931, R. L. 1931. 672 — Aix, 25 octobre 1930, *Gaz. Pal.* 1930. 2. 1043 — Paris, 2 novembre 1931, précité, mentionné également dans *Gaz. Trib.* 1932, 1^{er} Sem. 2. 94, *Gaz. Pal.* 1932. 1. 54). Les décisions citées ne se réfèrent pas, il est vrai, aux délais relatifs à la demande de renouvellement mais aux délais de quinzaine en assignation en indemnité d'éviction (art. 4 de la loi du 30 juin 1926). En vertu du statut unique régissant tous les délais, l'affirmation jurisprudentielle revêt une portée absolument générale. Elle s'appuie sur une argumentation irréfutable, à savoir que la mise en jeu de l'article 1033 nécessite la réunion de diverses conditions qui ne figurent pas ici. Nous rappellerons simplement que l'article 1033 est ainsi conçu : « Le jour de la signification et celui de l'échéance ne sont point comptés dans le délai général fixé pour les ajournements, les citations, sommations et autres actes faits à personne ou domicile ». D'une analyse de cet article, il résulte, d'une manière évidente, que les délais de procédure qu'il édicte sont subordonnés à l'existence préalable

d'un acte de procédure. Or, il est impossible de soutenir que la demande de renouvellement constitue un acte de cette nature.

La doctrine est plus catégorique encore, déclarant (sous Cass. Ch. Civ., 18 novembre 1931, D. P. 1931. 1. 156, note signée E. P.) que « bien que la question ait été discutée, on peut actuellement considérer comme certain que les différents délais prévus par la loi du 30 juin 1926 sont, non des délais de procédure sanctionnés par une nullité, mais des délais préfix, lesquels ont pour sanction une déchéance ». MM. Martin et Maus sont dans le même sens (*op. cit.*, 1^{re} éd., Suppl. pages 86, 127, 154; Cf. Cass. Req., 13 janvier 1930, D. P. 1930. 1. 54, Rapport du Conseiller Bricout ; Aubry et Raù, Cours de droit civil français, 5^e éd., T. 12, § 771, p. 534).

Délais préfix, déchéances, nous ne pourrions nous prononcer sur ce problème qu'à la fin de la présente section, lorsque nous disposerons de toutes données de fait et de droit nécessaires.

b) *Computation des délais*

Partant de ce principe bien net que nous ne sommes pas en présence de délais de procédure, nous devons en déduire logiquement :

1° Que ces délais ne s'augmentent pas en raison des distances.

La question semble, en fait, dénuée d'intérêt pour les baux ordinaires où l'on ne conçoit guère que le délai de dix-huit mois à deux ans puisse être aug-

civ. Seine, 14 mai 1928, *Gaz. Trib.*, 1928. 2. 468, R. L. 1928. 927), agir dans un intérêt « d'économie générale » et de « paix sociale » (Paris, 2 novembre 1931, R. L. 1932. 64). Une conception, en grande partie nouvelle, vis-à-vis des délais est, donc inexplicable et normale.

La jurisprudence s'est fort bien rendue compte que pour les délais que nous étudions, les règles de procédure classique, contenues dans les articles 1033 et 1037 du Code de procédure civile, étaient inapplicables (Trib. civ. Seine, 24 avril 1931, R. L. 1931. 672 — Aix, 25 octobre 1930, *Gaz. Pal.* 1930. 2. 1043 — Paris, 2 novembre 1931, précité, mentionné également dans *Gaz. Trib.* 1932, 1^{er} Sem. 2. 94, *Gaz. Pal.* 1932. 1. 54). Les décisions citées ne se réfèrent pas, il est vrai, aux délais relatifs à la demande de renouvellement mais aux délais de quinzaine en assignation en indemnité d'éviction (art. 4 de la loi du 30 juin 1926). En vertu du statut unique régissant tous les délais, l'affirmation jurisprudentielle revêt une portée absolument générale. Elle s'appuie sur une argumentation irréfutable, à savoir que la mise en jeu de l'article 1033 nécessite la réunion de diverses conditions qui ne figurent pas ici. Nous rappellerons simplement que l'article 1033 est ainsi conçu : « Le jour de la signification et celui de l'échéance ne sont point comptés dans le délai général fixé pour les ajournements, les citations, sommations et autres actes faits à personne ou domicile ». D'une analyse de cet article, il résulte, d'une manière évidente, que les délais de procédure qu'il édicte sont subordonnés à l'existence préalable

d'un acte de procédure. Or, il est impossible de soutenir que la demande de renouvellement constitue un acte de cette nature.

La doctrine est plus catégorique encore, déclarant (sous Cass. Ch. Civ., 18 novembre 1931, D. P. 1931. 1. 156, note signée E. P.) que « bien que la question ait été discutée, on peut actuellement considérer comme certain que les différents délais prévus par la loi du 30 juin 1926 sont, non des délais de procédure sanctionnés par une nullité, mais des délais préfix, lesquels ont pour sanction une déchéance ». MM. Martin et Maus sont dans le même sens (*op. cit.*, 1^{re} éd., Suppl. pages 86, 127, 154; Cf. Cass. Req., 13 janvier 1930, D. P. 1930. 1. 54, Rapport du Conseiller Bricout ; Aubry et Raù, Cours de droit civil français, 5^e éd., T. 12, § 771, p. 534).

Délais préfix, déchéances, nous ne pourrions nous prononcer sur ce problème qu'à la fin de la présente section, lorsque nous disposerons de toutes données de fait et de droit nécessaires.

b) *Computation des délais*

Partant de ce principe bien net que nous ne sommes pas en présence de délais de procédure, nous devons en déduire logiquement :

1° Que ces délais ne s'augmentent pas en raison des distances.

La question semble, en fait, dénuée d'intérêt pour les baux ordinaires où l'on ne conçoit guère que le délai de dix-huit mois à deux ans puisse être aug-

menté, sans gêner considérablement les co-contractants. Par contre, pour les délais prévus en cas de baux verbaux, de baux à périodes, de baux soumis à une clause de résiliation, on imagine facilement combien les parties peuvent désirer une prolongation du court laps de temps qui leur est alloué. Une décision relative aux délais de quinzaine (Paris, 2 novembre 1931, précité) a fixé nettement la jurisprudence dans une attitude d'exclusion. Il y aurait lieu simplement de réserver le cas où la demande de renouvellement pourrait être assimilée, par suite de circonstances particulières, à un acte de procédure (hypothèses de la demande de renouvellement qui suit l'assignation en résiliation ou la notification de l'événement qui fait jouer la clause résolutoire).

2° Que, pour la computation des délais, les termes d'usage ne doivent pas être pris en considération. En effet, la loi a voulu, d'une manière impérative, s'attacher à une seule date, celle de l'expiration du bail, envisagée en elle-même et d'une manière rigoureuse.

3° Que lorsque le jour de l'échéance tombe un dimanche ou un jour férié, le délai n'est pas prorogé jusqu'au lendemain (Aix, 25 octobre 1930, précité — Douai, 9 novembre 1931, Jur. Douai, 1932, p. 48).

4° Que si l'on ne doit pas compter le « *dies a quo* », il faut faire état du « *dies ad quem* ». C'est dire que les délais ne sont pas francs (Nantes, 23 janvier 1928, R. L. 1929. 784).

Le « *dies a quo* » n'est pas compté (Limoges, 22 mai 1928, R. L. 1929. 301), parce que la loi n'a rien dit à ce sujet. Or, comme nous pouvons lire au Code de

procédure civile annoté sous l'article 1033, n° 25: « En général, le jour à partir duquel court un délai ne doit pas être compté dans le délai lui-même, à moins que le législateur n'en ait disposé autrement ».

Le « *dies ad quem* » est, au contraire, compté. Cette règle découle du principe suivant : « Le jour de l'échéance appartient en entier au délai ».

Notons qu'en matière de propriété commerciale, la loi a pris la précaution d'envisager spécialement cette éventualité. N'a-t-elle pas déclaré en effet que la demande de renouvellement doit être faite « *dans le délai* », formule reprise sous une forme à peu près identique en ce qui concerne les baux verbaux, à périodes ou soumis à une clause de résiliation ?

On se demande vraiment, comment en présence de textes aussi clairs, la jurisprudence a pu se montrer relativement incertaine.

Toutefois, nous devons reconnaître qu'aucune difficulté ne s'est posée en ce qui concerne la demande de renouvellement effectuée par exploit d'huissier. Elle prend obligatoirement la date de l'acte extrajudiciaire (Poitiers, 20 janvier 1931, S. 1931. 2. 88 — Paris, 29 octobre 1931, D. H. 1931. 578). Ce dernier arrêt précise ainsi la question : « Considérant que la date d'un exploit d'huissier est celle à laquelle l'huissier déclare avoir notifié en faisant remise de la copie suivant les formes prescrites par la loi, et non pas la date à laquelle le destinataire, non touché en personne, vient déclarer qu'il a reçu la copie ».

Des divergences se sont fait jour en cas de notification par lettre recommandée. Nous retrouvons ici

une querelle analogue à celle qui divise les civilistes en matière de contrat par correspondance. Doit-on prendre en considération la date de l'émission de la lettre ou celle de la réception ? Le problème est d'autant plus délicat que la loi sur la propriété commerciale a voulu, comme nous l'avons maintes fois signalé, maintenir un équilibre, aussi grand que possible, entre les situations respectives des deux parties en cause. Admettre la théorie de l'émission, c'est favoriser le locataire ; préférer la réception, c'est avantager incontestablement le propriétaire. Dans le premier cas, en effet, le locataire aura vraiment tout le délai à sa disposition et sera à l'abri de la mauvaise foi du propriétaire qui pourrait refuser la lettre recommandée. Dans le deuxième cas, on arrive à priver, dans certaines hypothèses, le propriétaire de son droit de reprise qui, aux termes de l'article 5, doit être exercé dans le délai de deux mois à partir de la demande de renouvellement. Supposons, par exemple que le propriétaire habite, soit aux antipodes, soit dans un pays où le service postal s'exerce lentement. Avec la théorie de l'émission, le propriétaire se trouvera-t-il dans les délais pour répondre ? Aura-t-il un laps de temps suffisant pour délibérer ?

En présence de semblables difficultés, on a pu voir une décision du Tribunal civil de la Seine (19 avril 1930, R. L. 1930. 845, S. J. 1930. 1115) déclarer que le délai de deux mois imparti au propriétaire pour effectuer son préavis de reprise ne peut courir qu'à partir du moment où il connaît la demande qui lui est présentée.

Dès lors, est valable une demande de reprise faite le 6 juin 1929 par le propriétaire habitant Yokohama, alors qu'il est constant que la demande formée par lettre recommandée par le locataire le 28 avril 1929, n'est parvenue au propriétaire que le 11 mai 1929.

A d'autres points de vue, admettre la théorie de l'émission c'est se prononcer implicitement sur l'addition nécessaire des délais de distance aux délais prévus par l'article 2. Comme, par ailleurs, nous avons constaté que pareille jonction était impossible, nous devons donc, imitant en ce cas des auteurs aussi importants que MM. Martin et Maus (*op. cit.*, 2^e éd., p. 283, n^o 522), nous prononcer en faveur de la théorie de la réception.

En toute loyauté, il est à remarquer que la jurisprudence n'a pas fait preuve d'une constance particulière en pareille matière. Si elle s'est prononcée une fois en faveur de notre théorie, elle a, à deux reprises, manifesté son attachement à la thèse de l'émission (Paris, 19 mars 1931, R. L. 1931. 663 — Paris, 26 octobre 1931, *Gaz. Trib.* 1932, 1^{er} sem. 2. 72, *Gaz. Pal.* 1932, 1. 47, D. H. 1931. 544, R. L. 1932. 577). Ces deux décisions sont parties de ce principe — méconnaissant complètement les inconvénients corrélatifs pouvant en résulter pour le propriétaire — que du moment qu'un délai était accordé au locataire, il suffisait que sa lettre recommandée fut expédiée avant l'expiration de ce délai (Besançon, 5 mars 1932, S. J. 1932. 922 ; *Gaz. Pal.* 1932. 2. 51 — Courbis, *op. cit.*, p. 179).

On peut conclure que dans l'ensemble, la jurisprudence s'est laissée impressionner par des questions de fait et par l'esprit d'équité de la loi. Il est vrai, qu'en poussant à l'extrême les préoccupations du législateur, on en arriverait à une solution quelque peu inattendue, à déclarer que la théorie de l'émission s'appliquerait au seul locataire, celle de la réception au seul propriétaire ! Avouons que cette scission du délai serait, pour le moins byzantine, et constituerait pour l'avenir une source de complications.

SECTION III

SANCTIONS DE L'INOBSERVATION DES DELAIS

Aux règles classiques du droit viennent ici se mêler les directives des lois sur la propriété commerciale.

Les règles du droit font preuve d'une terminologie nette, édictent des sanctions rigoureuses, quasi mécaniques. Les directives des lois que nous étudions ne s'attachent guère à des problèmes de terminologie — désireuses avant tout de tenir compte avec souplesse des nécessités et contingences d'ordre pratique.

C'est à la lumière de ces deux critères que doivent être dégagées les caractéristiques fondamentales des sanctions. L'étude des demandes de renouvellement tardives et des demandes de renouvellement prématurées nous permettra d'observer, dans la réalité con-

crète, la mise en jeu de ces sanctions, les conséquences pouvant en découler.

Nous adopterons donc le plan suivant :

§ 1) Caractéristiques fondamentales des sanctions.

§ 2) Demande de renouvellement tardive.

§ 3) Demande de renouvellement prématurée.

§ 1. — CARACTÉRISTIQUES FONDAMENTALES DES SANCTIONS

Il est des hypothèses où le mutisme du législateur peut être facilement compensé, tant par l'interprétation d'un contexte suffisamment éloquent en lui-même, que par l'intervention des principes généraux du droit. Ici, par contre, la carence législative pose un problème des plus embarrassants.

L'interprète avait à choisir entre le recours pur et simple aux conceptions traditionnelles du droit et la construction d'un système cadrant avec l'esprit nouveau de la loi. Un flottement était inévitable. Jurisprudence et doctrine l'ont vivement ressenti. Ce n'est pas à dire que des solutions entièrement contradictoires aient vu le jour, mais de nombreux tâtonnements se sont produits. Ils ont abouti, tant bien que mal, à donner naissance à un système hybride de sanctions.

Nous avons fait état du mutisme du législateur. Peut-on, en effet, considérer que l'emploi des mots « devront faire leur demande dans un délai déterminé » constitue en lui-même une véritable détermination de la sanction ? Il y a là, tout au plus, une indication.

Quelle sanction exacte entraîne l'inobservation des délais ?

Auteurs et décisions parlent indifféremment de déchéances, de forclusions. Ces notions sont pourtant assez distinctes.

Par déchéance, il y a lieu d'entendre (Garsonnet et César Bru, Traité théorique et pratique de procédure civile et commerciale, 3^e éd., T. 2, n^o 63) : « La perte d'un droit faute de l'avoir exercé dans le temps prescrit par la loi, ou d'avoir accompli les formalités nécessaires pour le conserver ⁽¹⁾. »

« Il y a déchéance lorsque : 1^o Une partie investie de plusieurs droits ne les a pas exercés dans l'ordre prescrit par la loi.

2^o Lorsqu'on a laissé la procédure arriver au point où le droit ne peut plus être exercé utilement.

3^o Lorsqu'on avait pour exercer un droit un délai fixe qu'on a laissé passer sans en profiter.

La déchéance s'appelle forclusion (*exclusio ex foro*) lorsqu'elle est encourue dans une distribution de deniers par voie d'ordre ou de contribution. (Art. 660, 661 et 756 C. proc. civ.). »

De ce bref rappel des notions classiques, il résulte que dans la loi sur la propriété commerciale, en matière d'inobservation des délais, il ne peut être question que de déchéance.

(1) La définition fournie par Carré et Chauveau (Lois de la procédure civile et commerciale, 5^e éd., T. VI, quest. 3392) est identique : « On entend par déchéance : l'inhibition de faire certains actes en dehors des délais légalement déterminés ».

Sans doute, fera-t-on observer, le mot « déchéance » ne figure pas dans l'article 2, mais cet argument ne peut être d'aucun poids dans le débat. En effet, à la différence des nullités de forme qui, pour être appliquées, ont besoin d'être expressément renfermées dans la loi, les déchéances n'ont pas besoin, pour leur mise en œuvre, d'être insérées dans le texte législatif qu'elles sanctionnent (Nevers, 16 janvier 1928, *Gaz. Pal.* 1928. 2. 734 — Trib. civ. Rhône, 5 décembre 1928, *R. L.* 1929. 184 — Garsonnet, *loc. cit.*, n° 65).

L'article 1030 du Code de procédure civile est ici inapplicable. On sait qu'aux termes de cet article, « Aucun exploit ou acte de procédure ne pourra être déclaré nul, si la nullité n'en est pas formellement prononcée par la loi ». A maintes reprises, on a signalé que la formule « Aucun exploit ou acte de procédure ne sera déclaré nul » s'entend évidemment des nullités intrinsèques qui viennent d'un acte mal fait.

S'il est permis au juge de prononcer une déchéance là où la loi ne l'a pas formellement édictée, il serait cependant abusif d'attacher cette peine à des prescriptions dont l'importance ne motive pas tant de rigueur. Avant tout, il faut consulter l'esprit de la loi. A ce point de vue, d'une impression d'ensemble des travaux préparatoires, il semble ressortir que le législateur a entendu subordonner à des conditions de délai déterminées, le jeu de la demande en renouvellement et du préavis de reprise — ces deux questions jumelles, si fréquemment l'objet de traitements symétriques.

Cette déchéance peut être opposée en tout état de

cause, n'est pas couverte par une défense au fond. L'article 173 du Code de procédure civile ne saurait jouer ici. D'après cet article : « Toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte, si elle n'est proposée avant toute exception autre que celle d'incompétence ». Or, nous nous trouvons en présence d'un moyen touchant le fond même du droit, à savoir que le locataire ne peut plus invoquer la loi sur la propriété commerciale. Dès le lendemain de la loi de 1926, les auteurs se sont prononcés en ce sens (Reulos, *op. cit.*, p. 29 — Martin et Maus, *op. cit.*, 1^{re} éd. Suppl., n° 305-3 ; Rapport du Conseiller Bricout, D. P. 1930. 1. 54).

La jurisprudence devait consacrer l'opinion avancée par la doctrine. Parmi les décisions les plus remarquables, nous citerons en matière de demande tardive (Nice, 10 juillet 1929, R. L. 1930. 103, *Gaz. Trib.* 1930, 1^{er} Sem. 2. 28 — Trib. civ. Lille, 26 décembre 1929, *Gaz. Pal.* 1930. I. 447 — Trib. civ. Seine, 19 janvier 1931, R. L. 1931. 259 — Paris, 14 mars 1931, R. L. 1931. 650) et en matière de demande prématurée (Trib. civ. Seine, 8 mars 1929, *Gaz. Pal.* 1929. 1. 745, S. 1929. 2. 118, R. L. 1929. 646 — Trib. civ. Seine, 31 mai 1929, *Gaz. Pal.* 1929. 2. 240 — Trib. civ. Seine, 29 juin 1929, S. J. 1929. 378 — Trib. civ. Seine, 21 juillet 1929, S. J. 1930. 1130 — Colmar, 29 octobre 1929, *Rev. Alc. Lor.* 1929. 552 — Lyon, 23 novembre 1929, *Mon. Jud. Lyon*, 3 octobre 1930, R. L. 1930. 474 — Trib. civ. Seine, 1^{er} février 1930, R. L. 1930. 617 — Trib. civ. Seine, 4 avril 1930, R. L. 1930. 1030, *Gaz. Pal.* 1930. 2. 14 — Trib. civ. Seine, 20 janvier 1931, R. L. 1931. 263

— Paris, 9 décembre 1932, *Gaz. Trib.* 1933, 1^{er} Sem. 2. 36).

Conformément aux principes généraux, cette déchéance peut être invoquée pour la première fois en Appel (Cass. req., 13 janvier 1930, D. P. 1930. I. 54 — Cass. Civ., 9 mars 1931, *Gaz. Pal.* 1931. 1. 739).

L'hypothèse ne s'est pas encore présentée d'une déchéance soulevée pour la première fois devant la Cour de Cassation. A supposer qu'elle se réalise, une réponse négative s'impose. Il s'agit incontestablement d'un moyen nouveau. Or, devant la Cour Suprême, un moyen nouveau ne peut être articulé que s'il touche vraiment à l'ordre public et la loi du 30 juin 1926 n'est pas d'ordre public (Rapport du Conseiller Bri-cout, sous Cass. Req., 13 janvier 1930, précité; Esmein, *Lois Nouvelles* 1932, 353). Les travaux préparatoires de la loi du 13 juillet 1933 nous révèlent qu'une opinion identique a été, à plusieurs reprises, soutenue (Rapport Morand du 17 février 1931, Ann. n° 92, p. 42, Déclaration de M. Lugol, Sénat, séance du 21 mars 1931, *J. O.*, 22 mars 1931, p. 421).

Parce que la loi sur la propriété commerciale a « pour but de réglementer des intérêts strictement privés », les déchéances qui s'y rattachent ne sauraient être soulevées d'office par le juge (Garsonnet et César Bru, *op. cit.*, n° 65). Le propriétaire peut renoncer à invoquer la déchéance dont son locataire est atteint. La renonciation est valable, expresse ou tacite, pourvu qu'elle soit dépourvue d'ambiguïté. Les décisions jurisprudentielles relatives à la renoncia-

tion se remarquent surtout en matière de demandes tardives, objet de notre paragraphe 2.

§ 2. — DEMANDE DE RENOUVELLEMENT TARDIVE

Il serait complètement superflu d'insister sur la nullité d'une telle demande si la jurisprudence n'avait admis le tempérament de quelques solutions nuancées. Pour permanente que soit la loi sur la propriété commerciale, cette loi n'en offre pas moins toutes les caractéristiques d'un texte d'exception. S'appuyant sur cette particularité, la jurisprudence en faisait découler que des adoucissements étaient parfois désirables. En matière de délais tout particulièrement, pourquoi interpréter sévèrement la loi lorsqu'une telle rigueur n'aboutit qu'à couvrir la mauvaise foi évidente d'une des parties, ou qu'à porter atteinte aux conventions que propriétaires et locataires ont pu légitimement conclure ?

PRINCIPE. — L'expiration des délais légaux, sans qu'aucune demande de renouvellement n'ait été formée, entraîne une sanction rigoureuse qui, d'après la terminologie que nous avons fixée, devrait être la déchéance (Nice, 10 juillet 1929, *Gaz. Trib.* 1930, 1^{er} Sem. 2. 28 — Seine, 19 janvier 1931, R. L. 1931. 259 — Paris, 14 mars 1931, R. L. 1931. 650 — Paris, 11^e Ch. Réf., 9 nov. 1931, *Gaz. Trib.* 1932, 1^{er} Sem. 2. 60), mais que certaines décisions ont parfois qualifiée — en y attachant des effets identiques — de forclusion (Paris, 23 oct. 1929, R. L. 1930. 239, *Gaz. Pal.* 1929. 2. 1006 —

Trib. civ. Seine, 13 février 1930, R. L. 1930. 617 — Le Havre, 15 février 1930, R. L. 1930. 843, *Gaz. Pal.* 1930. 1. 721 — Trib. civ. Seine, 24 juin 1930, R. L. 1930. 1035).

Sur les effets d'une demande tardive, la Cour de Paris, le 23 octobre 1929 (arrêt précité), a déclaré qu'aucune interprétation de l'article 2 de la loi du 30 juin 1926 n'étant possible, le juge des référés pouvait donc — nonobstant la demande de renouvellement dont il était fait état — prononcer l'expulsion d'un locataire dont le bail était expiré. Cette décision est parfaitement juridique et tient compte des directives formulées par un arrêt de la Cour de Cassation (Req., 12 décembre 1928, *Gaz. Pal.* 1929. 1. 118, S. 1929. 1. 64) d'après lequel le juge des référés peut prononcer l'expulsion d'un locataire dont le bail est expiré, « bien que celui-ci soulève une difficulté qui touche au fond du droit s'il est établi que la contestation n'est pas sérieuse ».

La nature et le caractère propre de la déchéance encourue à la suite d'une demande tardive sont fort bien mis en lumière dans un jugement du Tribunal civil de la Seine du 19 janvier 1931, précité : « Attendu, déclare ce Tribunal, qu'il échet de remarquer en l'espèce qu'il s'agit non point d'une nullité résultant d'une violation de formes, mais d'une déchéance, c'est-à-dire de la perte d'un droit découlant du défaut d'exercice dans le temps imparti par la loi ; que les déchéances constituent des fins de non recevoir qui peuvent être opposées en tout état de cause, qu'elles ne sont donc pas susceptibles d'être couver-

tes par des défenses au fond et n'ont pas à être soulevées « *in limine litis* ». »

Le Tribunal civil du Havre, le 15 février 1930, précité, a décidé que le locataire ayant formé tardivement sa demande ne pouvait invoquer son maintien dans les lieux après l'expiration du bail.

DÉROGATIONS. — La jurisprudence a pris en considération tant les situations particulières engendrées par les tractations de parties que celles provoquées par les lenteurs de la procédure.

Les tractations des parties revêtent différentes formes. Verbales ou écrites, elles sont intéressantes à étudier dans la mesure où elles se ramènent à une renonciation expresse ou tacite de la part du propriétaire à invoquer la déchéance résultant d'une demande de renouvellement tardive émanant de son locataire. Nous avons indiqué, dans notre chapitre préliminaire, comment des pourparlers intervenus à une certaine date entre propriétaires et locataires peuvent parfois dispenser le locataire de la formation d'une demande de renouvellement dans le délai légal. Nous renvoyons donc aux explications que nous avons fournies à ce sujet.

Il convient simplement de rappeler ici les conditions d'ordre général auxquelles sont subordonnées les renonciations du propriétaire. Elles doivent être précises, certaines et non équivoques (Rouen, 4 janvier 1932, *Rev. Dr. Fr.* 1932. 43). Elles peuvent être expresse ou tacites (Trib. civ. Le Havre, 22 nov. 1930, *Rec. Rouen* 1931. 1. 57, *Rev. Trim. Dr. Civ.* 1932. 188)

du moment qu'il est établi, d'une manière certaine, que le propriétaire a couvert la déchéance (Trib. civ. Alençon, 29 oct. 1930, R. L. 1931, 261).

C'est au locataire qu'incombe la charge de la preuve, pour l'administration de laquelle tous les éléments de la cause peuvent être proposés à l'appréciation des juges (Montpellier, 9 mai 1930, *Mon. Jud. Midi*, 1930. 205).

Le problème posé par les lenteurs de la procédure est le suivant : supposons un bail écrit expirant en décembre 1930, la demande de renouvellement est régulièrement effectuée en mars 1928. Le propriétaire refusant de renouveler le bail, les parties s'en remettent à justice pour régler leur différend; or, au moment où il est statué définitivement sur le renouvellement du premier bail, les délais sont expirés pour demander le renouvellement du second. Peut-on dire que ce retard soit imputable à une faute du locataire? Nous trouvons-nous en face d'une de ces impossibilités absolues susceptibles de paralyser le jeu des délais ?

A raisonner en droit pur, rien n'empêche le locataire de s'abstraire un instant du litige en cours pour se souvenir du bail prochain qui va bientôt commencer à courir, et dont il faut prévoir le renouvellement. En partant de cette idée que le locataire doit faire preuve d'une prudence et d'une clairvoyance particulières dans la conduite de ses affaires, le Tribunal civil de la Seine, le 12 mai 1931 (R. L. 1931. 652), s'est prononcé pour la déchéance. Il est utile de relever les attendus de ce jugement pour se rendre compte des

données de fait qui semblent avoir été prises en considération avant toute chose :

« Attendu qu'aux termes de l'article 2 de la loi du 30 juin 1926, la Dlle Renard devait former sa demande deux ans au plus tôt et dix-huit mois au plus tard avant l'expiration du bail, soit entre le 27 novembre 1927 et le 27 mai 1928; que cette demande n'a été formée que le 22 novembre 1929 ;

« Attendu que, vainement, la Dlle Renard prétend que c'est à la date du 29 juin 1929 qu'il a été statué par M. le Président du Tribunal, sur le premier bail, après avis divergents des arbitres, et, qu'à cette date elle n'avait plus le temps légal nécessaire pour formuler une demande de renouvellement ; que, comme conséquence, les délais de ladite demande n'auraient pas couru ;

« Attendu que cette prétention ne saurait être retenue par le Tribunal, car, aux termes de l'article 17 de la loi du 30 juin 1926, la Dlle Renard, locataire verbal du 2 août 1914, ne pouvait obtenir un renouvellement de bail que pour une durée de trois ans ; que telle était l'opinion des arbitres dans les avis par eux respectivement donnés ; que devant M. le Président du Tribunal, la Dlle Renard n'a pas conclu à une durée supérieure de trois années ;

« Qu'elle n'était donc pas dans la nécessité d'attendre la décision du Président du Tribunal pour connaître la durée de ce bail et délibérer sur l'opportunité d'une demande de renouvellement ; qu'au surplus, rien ne s'opposait à ce que, au cours de la pro-

cédure, elle formulât une demande de renouvellement à toutes fins utiles pour éviter la déchéance. »

Il faut reconnaître que la stricte logique juridique ne peut qu'appuyer cette thèse. Avouons que la psychologie — qui doit jouer un rôle dans une jurisprudence essentiellement à base d'équité — est en sens contraire. Peut-on raisonnablement demander à un locataire, incertain du premier renouvellement de son bail, de considérer ce premier problème comme tranché en sa faveur et d'émettre de nouvelles prétentions quant à un second renouvellement ? Cette anticipation sur la chose jugée ne peut manquer de paraître singulière et inadmissible à un commerçant qui n'est guère rompu à la technique du droit civil. Le Tribunal civil du Havre a su tenir compte de cette situation :

« Attendu, en effet, que Paumelle avait, dès la promulgation de la loi du 30 juin 1926, formé une première demande de renouvellement, qu'il n'a été statué sur celle-ci que par une ordonnance du 29 février 1928, accordant au locataire un nouveau bail de 3 ans moyennant un loyer de 1.800 francs ; que ce bail prenait cours au 1^{er} juillet 1926 ; qu'il est donc incontestable qu'au moment où l'ordonnance a été rendue, Paumelle ne se trouvait plus dans les délais impartis par la loi pour former sa seconde demande ; qu'il lui était donc matériellement impossible de se conformer aux dispositions légales et qu'on ne saurait équitablement, dans ces conditions, le déclarer forclos en raison d'un retard dont il ne peut être rendu responsable. »

Pareille solution ne va pas, sans doute, sans appeler quelques réserves. Il serait excessif de parler d'impossibilité absolue. Des complications sont également à redouter. Le juge du fait devra déterminer à partir de quel moment l'impossibilité cesse et, pendant combien de temps à partir de cette date, le locataire pourra faire sa demande. M. Courbis se refuse à croire à la mise en œuvre d'un droit aussi prétorien (*op. cit.*, p. 183).

Nous nous rallierons pourtant à la thèse contenue dans le jugement du Tribunal civil du Havre. Ne concorde-t-elle pas avec une disposition nouvelle figurant au titre des dispositions transitoires de la loi du 13 juillet 1933 ? N'offre-t-elle pas un certain parallélisme avec une jurisprudence afférente au préavis de reprise ?

L'article 23, § 4, de la loi du 13 juillet 1933 a relevé de leur forclusion les locataires « ayant engagé une instance qui s'est terminée moins de deux ans avant l'expiration du bail à renouveler » ce qui — comme nous le verrons *infra*, p. 245 — vise exactement notre hypothèse.

Tout argument d'analogie entre dispositions transitoires et dispositions permanentes est souvent dangereux ; mais ne peut-on pas soutenir ici, avec quelque raison, que le législateur a voulu donner à la jurisprudence à venir une directive d'ordre général ?

Plus probante est l'argumentation fournie par un jugement du Tribunal de Douai (29 mars 1928, Rec. Douai, 1928. 55). Cette décision a déclaré que « n'était pas déchu de sa demande en reprise le propriétaire

qui, dans les trois mois de la demande de renouvellement, a présenté une requête au Président du Tribunal pour engager la procédure de conciliation et n'a reçu les autorisations de justice nécessaires pour appeler le locataire à l'audience de conciliation qu'après l'expiration du délai de trois mois ».

Il est à souhaiter que la jurisprudence se dirige de plus en plus vers cette théorie, à savoir que les lenteurs de la procédure ne portent jamais préjudice aux droits des parties.

§ 3. — DEMANDE DE RENOUVELLEMENT PRÉMATURÉE

De la jurisprudence et de la doctrine se dégagent deux théories fondamentales :

a) Nullité absolue de la demande de renouvellement prématurée.

b) Nullité partielle de la demande de renouvellement prématurée.

Avant d'aborder l'étude de la première de ces théories nous devons rechercher si des espèces ne peuvent être citées, qui enregistrent la validité totale, indiscutable, de la demande de renouvellement prématurée. Il semblerait qu'on puisse faire état, à ce sujet, d'un jugement du Tribunal civil de la Seine du 15 juillet 1929 (R. L. 1930. 101, *Gaz. Pal.* 1929. 2. 750, S. J. Somm. 1930. 1130) aux termes duquel, le fait pour un locataire d'avoir anticipé de quelques heures le délai qui lui était imparti « n'a causé aucun préjudice au propriétaire qui ne peut se plaindre d'avoir

été averti plus tôt qu'il n'eut dû l'être; ...qu'il n'y a pas déchéance prononcée par la loi, mais prescription de délai sans pénalité afférente à une négligence qui n'a pas compromis la défense à l'action engagée ».

Cette décision ne fait que rappeler des principes antérieurement exposés dans un jugement du Tribunal civil de Nantes (11 janvier 1927, *Gaz. Trib.* 1927, 2. 425) prétendant que le délai de quinzaine pour l'assignation en indemnité d'éviction, s'il est dépassé de quelques heures, ne saurait être considéré comme étant de stricte rigueur.

Inutile de souligner combien ces deux décisions sont critiquables, combien elles ont tort de faire intervenir, en matière de délai, le critérium du préjudice causé qui, juridiquement, n'a pas à intervenir.

A un autre point de vue nous devons indiquer que le jugement du Tribunal civil de la Seine, précité, s'empare, pour valider cette demande prématurée, du fait que le propriétaire n'a pas soulevé l'exception d'irrecevabilité lors de la tentative de conciliation. Le jugement en question déclare donc, au fond, que la demande de renouvellement prématurée est nulle d'une nullité relative : le propre de cette nullité étant justement de ne pouvoir être opposée qu' « *in limine litis* », au plus tard lors de la tentative de conciliation.

Pouvons-nous remarquer des décisions édictant des dispositions analogues ?

A en croire M. Meunier (*op. cit.*, p. 76), compacte est la jurisprudence qui est en faveur de la nullité relative de la demande de renouvellement prématurée.

Malheureusement, les espèces citées par M. Meunier ne sont guère probantes. Elles se réfèrent presque toutes à des situations de fait soumises aux dispositions transitoires de la loi de 1926. Ajoutons que, dans ces espèces, les juges n'avaient pas déclaré que la demande de renouvellement du locataire, bien que prématurée, était nulle d'une nullité relative, mais s'étaient prononcés pour le caractère non prématuré de cette demande, ce qui est tout à fait différent.

Des arguments auraient pu cependant être invoqués à l'appui de la thèse de la nullité relative.

Le propriétaire a tout intérêt à être renseigné le plus tôt possible sur les véritables desseins de son locataire. Qui peut se plaindre d'avoir été prévenu quelques mois à l'avance, avant l'ouverture des délais légaux ? La loi de 1926 n'a pas assorti de la mention « *de rigueur* » le délai qu'elle a édicté pour la formation de la demande de renouvellement. On pourrait ajouter qu'aux termes du droit commun, un acte peut être effectué avant que le délai pour le faire n'ait commencé à courir (*Rev. Trim. Dr. Civ.* 1928. 443).

Notons également qu'en matière de préavis de reprise, de très nombreuses décisions se sont prononcées pour sa validité, même lorsqu'il était prématuré, c'est-à-dire antérieur à la demande de renouvellement (Dijon, 24 janv. 1928, *Rec. Dijon*, 1928, n° 25, *R. L.* 1928. 618 — Trib. civ. Seine, 12 avril 1929, *R. L.* 1930. 611 — Trib. civ. Sens, 20 juin 1929, *La Loi*, 26 sept. 1929 — Paris, 13 janv. 1930, *R. L.* 1930. 350 — Trib. civ. Valence, 11 mars 1930, *R. L.* 1931. 276, *Gaz. Pal.* 1930. 2. 846, sous note — Montpellier, 29 mars

1930, R. L. 1930. 1058, *Gaz. Trib.* 1931, 1^{er} Sem. 2. 39, *Mon. Jud. Midi*, 1930. 151 — Grenoble, 3 juin 1930, D. H. 1930. 482 — Paris, 12 juillet 1930, R. L. 1931. 277, *Gaz. Pal.* 1930. 2. 559 — Trib. civ. Seine, 3 novembre 1930, R. L. 1931. 178 — Cass. Req., 20 janv. 1931, D. H. 1931. 97, *Gaz. Pal.* 1931. 1. 406, *Gaz. Trib.* 1931, 1^{er} Sem. 1. 90, S. 1931. 1. 99, R. L. 1931. 489 — Rouen, 29 janv. 1931, *Gaz. Trib.* 1931, Table 1^{er} Sem. p. 69 — Rennes, 23 fév. 1931, Rec. Rennes 1931. 271 — Paris, 20 juin 1931, R. L. 1931. 843 — Paris, 25 janv. 1932, R. L. 1932. 573 — Paris, 9 fév. 1932, R. L. 1932. 516 — Cass. Req., 28 juin 1932, D. H. 1932. 429, *Gaz. Pal.* 1932. 2. 529).

Le préavis de reprise étant établi dans l'intérêt du locataire, l'argument d'analogie semblait présenter ici une prise sérieuse. Quant à la doctrine, elle n'a jamais donné son adhésion au principe de la nullité relative.

a) *Nullité absolue de la demande de renouvellement prématurée*

En ce sens les décisions abondent (Trib. civ. Calvados, 15 fév. 1928, S. J. 1928. 312, *Mon. Huis.* 15 juin 1928 — Nancy, 8 déc. 1928, R. L. 1929. 902, Rec. Nancy 1929. 45 — Trib. civ. Seine, 22 déc. 1928, *Gaz. Pal.* 1929. 1. 170 — Trib. civ. Seine, 8 mars 1929, R. L. 1929. 647, S. 1929. 2. 118, *Gaz. Pal.* 1929. 1. 745, *Rev. Trim. Dr. Civ.* 1929. 459 — Trib. civ. Seine, 31 mai 1929, R. L. 1929. 797, *Gaz. Pal.* 1929. 2. 240 — Trib. civ. Seine, 31 juil. 1929, S. J. 1930. 1130 — Colmar,

29 oct. 1929, *Rev. Als. Lor.* 1929. 552 — Colmar, 23 déc. 1929, R. L. 1930. 474, *Gaz. Pal.* 1930. 1. 445 — Cass. Req., 23 déc. 1929, *Gaz. Trib.* 1930, 1^{er} Sem. 1. 52, *Gaz. Pal.* 1930. 1. 132, D. H. 1930. 67, S. 1930. 1. 84, R. L. 1930. 361 — Trib. civ. Le Havre, 11 janv. 1930, R. L. 1930. 475 — Trib. civ. Seine, 25 mars 1930, R. L. 1930, 704 — Trib. civ. Seine, 4 avril 1930, R. L. 1930, 1030, *Gaz. Pal.* 1930. 2. 14 — Paris, 7 avril 1930, *Gaz. Pal.* 1930. 2. 41 — Paris, 2 nov. 1931, *Gaz. Pal.* 1932. 1. 307 — Paris, 22 avril 1932, R. L. 1932. 560 — Nîmes, 12 nov. 1932, *Gaz. Trib.* 1933, 1^{er} Sem. 2. 21, *Gaz. Pal.* 1933. I. 331, ss. note b — Paris, 9 déc. 1932, *Gaz. Trib.* 1933, 1^{er} sem. 2. 36). Peu importe que ces demandes de renouvellement prématurées soient intervenues au cours de l'application normale de la loi sur la propriété commerciale ou pendant la période d'application des dispositions transitoires (Trib. civ. Seine, 7 juin 1929, R. L. 1929. 888 — Trib. civ. Seine, 21 juin 1929, R. L. 1930. 228 — Trib. civ. Seine, 10 mars 1930, R. L. 1930. 605).

Quant à la doctrine, elle a été vigoureusement impressionnée par MM. Martin et Maus qui, dès leur premier ouvrage, se sont prononcés pour le caractère rigoureux des délais formulés par le législateur (*op. cit.*, 1^{re} éd. Suppl. n° 305-1). La plupart des auteurs sont dans le même sens. Les délais, déclare-t-on, sont impératifs, le mot « *devra* » y figure et les dispositions sur la propriété commerciale sont de droit strict. A cette argumentation quelque peu littérale de la loi, se joignent plusieurs considérations pratiques. La première est qu'une sanction rigoureuse est d'autant

plus nécessaire que la demande de renouvellement fait courir le délai dans lequel le bailleur doit, à peine de déchéance, notifier son préavis de reprise. Une demande anticipée a donc pour effet « de limiter l'exercice de ce droit ou d'en prévenir le bailleur » (Trib. civ. Seine, 31 mai 1929, précité).

Le propriétaire peut toujours refuser de se prévaloir — comme en matière de demande tardive — du caractère prématuré de la demande de son locataire, mais cette renonciation s'admet avec assez de difficultés. En effet, d'après la quasi unanimité de la jurisprudence, en dépit de quelques imprécisions de terminologie, c'est bien d'un moyen touchant le fond du droit et tendant à contester au locataire le bénéfice même de la propriété commerciale, qu'il est question ici. Il s'agit donc d'une déchéance opposable en tout état de cause. Remarquons simplement que cette déchéance ne saurait être invoquée postérieurement à un arrêt devenu définitif qui a jugé que le locataire avait droit à une indemnité d'éviction et a ordonné une expertise tendant à évaluer le préjudice causé au locataire par le refus de renouvellement. Par cet arrêt, en effet, la Cour d'Appel a épuisé son pouvoir de juridiction (Paris, 9 déc. 1932, précité). Cette décision est parfaitement juridique ; il y avait chose jugée sur la recevabilité de la demande de renouvellement et l'arrêt interlocutoire l'avait reconnu implicitement en allouant une indemnité dont le montant seul était à fixer.

Nous ajouterons que l'opinion soutenant la théorie de la nullité absolue de la demande de renouvellement

ment prématurée pouvait invoquer en sa faveur un certain nombre de décisions indiquant très nettement que les délais du préavis de reprise étaient impartis au propriétaire à peine de déchéance (jurisprudence cristallisée dans un arrêt de la Cour de Cassation, Chambre civile, du 9 mars 1931, *Gaz. Pal.* 1931. 1. 739). Le Tribunal civil du Havre, le 22 octobre 1927 (*Gaz. Pal.* 1927. 2. 800), et le Tribunal civil de la Seine, le 15 mai 1930 (*Gaz. Trib.* 1930, 2^e Sem. 2. 219) avaient décidé expressément que le préavis de reprise prématuré était nul en raison du caractère d'ordre public attaché par la loi à la question des délais.

b) Nullité partielle de la demande de renouvellement prématurée

Cette troisième opinion — nous devons le déclarer dès le début — reste personnelle à son auteur, M. Trasbot, qui l'a formulée sous le commentaire de la loi du 22 avril 1927 (D. P. 1927. 4. 299).

La fixation d'un délai minimum, déclare M. Trasbot, est dans l'intérêt des deux parties, alors que la fixation d'un délai maximum est dans l'intérêt unique du propriétaire qui ne peut pas être forcé de prendre parti plus tôt. Enfin, la nullité d'une demande prématurée obligerait le locataire à exposer de nouveaux frais sans utilité. En conséquence, termine cet auteur, « il semble préférable d'admettre que la demande prématurée est valable, mais ne peut être opposable au propriétaire quant à ses effets qu'aux premiers jours du délai imparté au locataire pour la formuler ».

Il est assurément délicat de choisir entre les deux dernières théories : celle de la majorité de la jurisprudence et celle de M. Trasbot. Avant tout, il importe d'écarter une équivoque possible. Préavis de reprise et demande de renouvellement obéissent, sans aucun doute, à des règles parallèles. Ce n'est pas à dire, pourtant, que la mise en œuvre de ces deux avertissements n'implique des données techniques parfois différentes. Dans la demande de renouvellement, deux délais ont été établis dont les maxima et minima correspondent à des intérêts distincts. Dans le préavis de reprise, au contraire, un seul délai est prévu. Pour être complet, signalons que la loi du 13 juillet 1933 a rendu plus que difficile l'argument d'analogie en mentionnant que le délai du préavis de reprise doit être observé « à peine de rigueur ». Aucune précision de ce genre n'existe en matière de délai relatif à la demande de renouvellement. La question du préavis de reprise prématuré est donc tranchée dès maintenant par le législateur. Ce préavis doit être considéré comme nul. Comme le font remarquer MM. Martin et Maus (*op. cit.*, 2^e éd., p. 453, n^o 868) : « Un délai, s'il est de rigueur, doit être strictement respecté ». Toute la jurisprudence si abondante relative à la validité prétendue dudit préavis de reprise risque de disparaître.

Par contre, en ce qui concerne la demande de renouvellement prématurée, la jurisprudence antérieure conserve sa valeur pleine et entière et il est nécessaire de fixer notre opinion. A notre avis, une question de mesure s'impose ; il faut absolument évi-

ter que, dès le lendemain de la conclusion de son bail, le locataire puisse troubler la quiétude de son propriétaire en formulant une demande en renouvellement. Il est inadmissible, dans la théorie de M. Trasbot, que le propriétaire ait à se souvenir — en remontant très haut dans le passé parfois — d'une demande en renouvellement d'un de ses locataires, demande qui ne prendra effet qu'au jour de l'ouverture du délai. En matière de demande de renouvellement, ce n'est pas, en effet, au propriétaire qu'il incombe de tenir l'échéancier. La thèse de M. Trasbot rendrait, d'ailleurs, inopérante la mention prescrite « à peine de nullité » dans la demande en renouvellement, mention précisant au propriétaire la forme et le délai dans lesquels il doit exercer son droit de reprise.

Non seulement il convient de laisser au propriétaire la faculté de répudier une demande de renouvellement prématurée, mais encore il faut déclarer que cette demande prématurée entraîne une véritable déchéance. La rigueur de ce principe sera tempérée par l'admission des renonciations, expresse ou tacites, du propriétaire à se prévaloir du caractère prématuré de la demande de renouvellement de son locataire.

Appendice

I. — Du congé.

Nous savons que la loi subordonne la demande de renouvellement, en matière de bail verbal et de bail à périodes, à la réception par le locataire, d'un congé

émis par le propriétaire. C'est à partir de la date du congé que commence à courir le délai de la demande de renouvellement.

Ce congé est absolument indispensable pour permettre au locataire d'exercer son droit de renouvellement. Nous sommes ici en présence d'un des rares cas où le propriétaire a l'initiative de la procédure, se trouvant au début et à la fin du processus de renouvellement. Le congé subordonne la demande de renouvellement laquelle subordonne la demande de reprise. Ce mécanisme n'est faussé que dans l'hypothèse, assez rare, du préavis de reprise antérieur au congé. Plus fréquente est l'éventualité du congé renfermant également un préavis de reprise.

Seul, le propriétaire peut donner congé. Si le locataire use de cette mesure, il est « ipso facto » exclu du droit au renouvellement. De ce principe, il découle logiquement que le locataire verbal, effectuant sa demande de renouvellement avant que sa location ait été dénoncée par un congé, agit prématurément (Trib. civ. Seine, 26 mars 1930, R. L. 1930. 708) ; mais, quoique prématurée, cette demande du locataire peut provoquer, sous forme de réplique, un congé en bonne et due forme. Le locataire pourra désormais, dans le mois de la réception de ce congé, exercer son droit en toute régularité.

Quel que soit le pouvoir d'initiative du propriétaire il n'en reste pas moins limité. C'est ainsi qu'en matière de bail à périodes, le congé donné vingt-quatre mois avant l'expiration d'une période n'ouvre pas automatiquement au locataire le délai d'un mois. Ce dé-

lai d'un mois n'appartient, en effet, au locataire que lorsque le congé a été donné moins de dix-huit mois avant l'expiration de la période (Rennes, 9 décembre 1930, *Gaz. Pal.* 1932. Som. 29).

Le congé dont il est ici question n'est nullement soumis à des règles exorbitantes du droit commun. C'est un congé identique à celui mettant fin à un bail. En conséquence, suivant le droit du louage, il n'est assujetti à aucune forme (Cass. Req., 11 février 1907, *Gaz. Pal.* 1907. 1. 297, D. P. 1910. 1. 392). L'acte extrajudiciaire n'est donc pas exigé comme en matière de notification d'une résiliation. Ce congé peut donc être donné par lettre recommandée, par lettre missive. Il peut même être verbal, sauf difficultés de preuve que la jurisprudence résoud d'ailleurs d'une manière libérale : toute liberté d'appréciation étant laissée au juge du fond à cet égard, du moment qu'il s'inspire des présomptions graves, précises et concordantes existant dans la cause (Besançon, 3 juillet 1901, *Gaz. Pal.* 1901. 2. 223 — Bordeaux, 30 avril 1907, *Mon. Jud. Lyon*, 2 décembre 1909). Bien entendu, si une forme a été prévue au bail, il y a lieu de s'y conformer strictement (R. P. Dalloz, V° Louage, n° 1431).

Pour la notification de ce congé, il convient de se reporter aux délais d'usage. Le délai doit être complet avant l'époque où commence une nouvelle période ou une nouvelle location, à défaut de quoi, le congé ne produit pas son effet.

Le congé n'est réputé donné que le jour où il parvient à la connaissance de la partie à laquelle il a été adressée. La jurisprudence s'attache ici plutôt à

la théorie de la réception : on a vu, qu'en matière de demande de renouvellement, une solution contraire prédomine, à tort d'ailleurs (Cf. p. 147).

La grande innovation de la loi du 13 juillet 1933 a consisté, non pas dans une exigence de forme proprement dite, mais dans l'intégration d'une mention dans le congé. Celui-ci devra contenir expressément que, « faute par le locataire d'avoir formé la demande de renouvellement dans le délai d'un mois, il sera déchû du bénéfice de la loi sur la propriété commerciale ». Nous retrouvons ici une obligation identique à celle que la loi impose au locataire dans sa demande de renouvellement.

C'est à la séance de la Chambre du 24 juin 1930 (*J. O.*, 25 juin 1930, p. 2626) que M. René Coty, appuyé par M. Lerolle, avait demandé l'insertion dans le congé d'un semblable avertissement. Le rapporteur lui avait donné satisfaction dans les termes suivants : « Dans le cas d'un congé ou d'une demande en résiliation, comme dans le cas d'une résiliation de plein droit, je ne vois aucun inconvénient à ce que le bailleur ou le propriétaire soit obligé d'indiquer qu'il y aura forclusion si la demande de renouvellement n'est pas formée dans un certain délai ».

A la suite de ces débats, la Chambre vota la disposition aux termes de laquelle un statut unique était réservé aux baux dénoncés par un congé.

La seule question que la jurisprudence aura à résoudre est de savoir si ce congé, donné sans mention expresse du délai de réplique imparti au locataire, sera nul.

Question qui va devenir classique, dans laquelle nous ne disposons comme élément d'appréciation que du mot « devra », essentiellement ambigu. Il apparaît assez nettement qu'on se trouve en présence d'un texte impératif. Les auteurs se gardent bien de préciser le genre de sanction qu'a visé le législateur. MM. Martin et Maus, *op. cit.*, 2^e éd., p. 282, n° 520, Courbis, *op. cit.*, p. 182, Baudiot et Touzet, *op. cit.*, p. 83, Meunier, *op. cit.*, p. 82, reprennent simplement le texte légal.

Il serait pourtant utile de déterminer si le congé, dépourvu d'une telle mention, est nul d'une nullité absolue ou d'une nullité relative. La jurisprudence aura à trancher ce point, en s'inspirant des décisions qui seront rendues en matière de demandes de renouvellement. On sait, en effet, que la manifestation de volonté du locataire doit contenir — également « à peine de nullité » — une mention se référant à la forme et aux délais dans lesquels devra intervenir le préavis de reprise du propriétaire. Dans les deux hypothèses, c'est, à notre avis, une nullité relative qui s'impose.

II. — *De l'influence des dispositions transitoires des lois de 1926 et 1933 sur les délais de la demande de renouvellement.*

Les diverses lois sur la propriété commerciale se sont efforcées de faire bénéficier de leur régime de faveur — pour un laps de temps nettement limité —

plusieurs catégories de locataires, qui, normalement, auraient dû en être exclus (1).

Suivant la tâche que nous nous sommes proposés, nous n'examinons dans le présent ouvrage que la physiologie permanente des lois sur la propriété commerciale, en ce qui concerne la demande en renouvellement. Ce serait bouleverser l'économie de notre plan que de consacrer ici de longs développements à une matière dont l'intérêt pratique ne doit pas nous faire oublier le caractère éminemment passager.

Sans délaissier, par conséquent, l'analyse des dispositions transitoires, nous croyons plus logique d'en réserver l'étude, au terme de ce travail, dans un appendice.

(1) C'est le procédé classique des lois de dispense qui « tendent à donner un effet juridique à des faits qui en étaient dépourvus et notamment à relever par faveur, d'une nullité encourue, des actes passés auparavant dans une forme contraire aux lois en vigueur » (Paul Roubier, *Les conflits de lois dans le temps*, t. I, p. 17).

CHAPITRE V

La demande de renouvellement, cristallisation des droits du locataire

... C'est une des tâches principales de la science juridique de définir à quel moment un droit est acquis.
(Paul Roubier, *op. cit.*, t. I, p. 322).

La détermination de la date de l'acquisition des droits est, dans la matière qui nous occupe, de la plus haute importance. Il s'agit, en effet, de fixer l'instant où se trouveront réunies les conditions, multiples et indispensables, requises pour la mise en œuvre des droits de la propriété commerciale.

A vrai dire, nous nous trouvons en face de travaux préparatoires et de décisions jurisprudentielles qui ont embrouillé à plaisir la question, soit par un lachisme inopportun, soit par une terminologie imprécise. En l'absence de toute directive vraiment nette, des considérations d'ordre général sont délicates à dégager.

Il convient donc, avant tout, de faire un peu de lumière sur la position même des problèmes qui nous occupent.

Et, tout d'abord, il doit être bien entendu que, dans le présent chapitre, nous ne nous attacherons qu'aux droits acquis du locataire, distinguant aussi soigneusement que possible la situation de ce dernier de celle du propriétaire. La jurisprudence a montré une fâcheuse tendance à ne pas distinguer suffisamment ces deux notions — ce qui eut été désirable.

Les données du problème sont en elles-mêmes très simples. Les lois nouvelles en matière de propriété commerciale doivent établir, d'une manière précise, les conditions de naissance et d'exercice du droit au renouvellement du bail pour le locataire commerçant. Nous nous proposons ici de rechercher dans quelles circonstances juridiques ce droit prend naissance, puis, se haussant à la vie juridique, peut être mis en œuvre.

A la différence de la naissance du droit, question d'intérêt surtout théorique, la mise en œuvre du droit est essentiellement de droit positif. Elle suppose chez son auteur la réunion d'un certain nombre de qualités. A quel moment se placer pour apprécier cette réunion ? Telle est la question essentielle qui nous retiendra, et aux termes de laquelle, nous nous demanderons si la demande de renouvellement est véritablement le moment fatidique à partir duquel tout s'apprécie. Si, comme la majorité des auteurs et des décisions le proclame, la manifestation de volonté du locataire joue effectivement ce rôle primordial, nous sommes bien fondés à poursuivre la présente étude.

SECTION I

LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT CREE-T-ELLE LE DROIT AU RENOUVELLEMENT?

Cette question a été rarement envisagée d'une manière directe, mais étudiée dans le commentaire de l'article 13. Cet article insiste sur les clauses portant atteinte au droit de renouvellement. Il était naturel, qu'à propos de ce texte, on insistât sur la possibilité d'une renonciation au droit de renouvellement.

Lors des travaux préparatoires de la loi de 1926, de nombreux auteurs se contentèrent de déclarer -- conformément aux principes classiques et indiscutés du Code civil -- que l'on pouvait renoncer à ce droit dès qu'il était né. Au Sénat, à la séance du 30 juin 1926 (*J. O.*, 1^{er} juillet 1926, p. 1219), le rapporteur résumait le problème en ces termes : « Il est complètement impossible que le locataire puisse, dans son bail, renoncer au droit à renouvellement ; mais, deux ans avant la fin du bail, nul au monde ne peut l'obliger à profiter de son droit à renouvellement. Pouvant ne pas en profiter, il peut par conséquent y renoncer. Celui qui a une faculté peut y renoncer... si la renonciation n'est pas admissible alors que le droit n'est pas né, au contraire, une fois le droit né, le locataire peut certainement y renoncer ». A la même séance, le sénateur Juiller avait soutenu un langage identique : « Lorsque le commerçant a acquis le droit au

bail, et comme conséquence de ce droit au bail, qu'il a acquis le droit de renouvellement, il peut y renoncer par une convention postérieure ».

Ces déclarations sont purement théoriques et certains en ont inféré que, jusqu'à la demande en renouvellement, aucun droit au bénéfice de la propriété commerciale n'était né au profit du locataire.

Les travaux préparatoires cités ne pouvaient pas, en réalité, dans leur laconisme, appuyer solidement cette thèse. Bien plus, dans ces mêmes travaux préparatoires, nous relevons des déclarations contradictoires, notamment celles de M. Puech (Chambre, Doc. Parl., 1925, Ann. n° 1148, p. 29) n'admettant que la validité des conventions antérieures « au moment où ce droit de renouvellement est né par suite de l'expiration du bail ».

Dans le silence complet des travaux préparatoires de la loi du 13 juillet 1933, nous en sommes réduits à choisir entre les positions extrêmes que la doctrine a voulu mettre en vedette : expiration du bail — signature du bail — demande de renouvellement.

Le droit au renouvellement ne peut naître de l'expiration du bail. Deux arguments sont en ce sens :

Le premier est qu'il est extraordinaire d'imaginer un droit qui puisse naître, après avoir, dans certains cas, produit déjà plein effet. Supposons le cas d'un bail écrit et d'une demande de renouvellement faite deux ans à l'avance à laquelle le propriétaire répond favorablement. Vingt-deux mois avant l'expiration du bail le renouvellement est acquis en fait ; pourquoi ne le serait-il pas également en droit ?

Le deuxième argument fait état de la volonté du législateur exigeant que les parties prennent position un certain délai avant l'expiration du bail.

Tout ceci prouve surabondamment que l'expiration du bail ne peut instaurer le droit au renouvellement.

La signature du bail, elle, coïncide, plus ou moins directement, avec le commencement de l'exploitation du fonds de commerce. Elle s'accompagne toujours de l'intention d'exploiter. On conçoit parfaitement que le législateur de la propriété commerciale, pénétré de l'idée de la protection du fonds de commerce, ait songé à joindre propriété et possession, c'est-à-dire : signature du bail et droit au renouvellement. Comme le font remarquer MM. Martin et Maus (*op. cit.*, 2^e éd., p. 110, n^o 170) : « Le droit existe en puissance au profit de tout titulaire d'un bail, dès la signature du contrat, mais son exercice exige certaines conditions. Le droit naît de la loi et du contrat et non de la demande ».

En ce qui concerne la demande de renouvellement, on ne comprend guère la vogue qu'elle a eue chez certains, en tant que créatrice du droit de renouvellement. Elle n'est, en fait et en droit, qu'un acte de procédure amiable qui déclenche la série d'engrenages juridiques imaginés par le législateur. Par suite, la demande de renouvellement n'est qu'une manifestation de volonté, la marque tangible par laquelle le locataire entend tirer les conclusions juridiques d'un certain nombre d'éléments de fait et de droit qui se trouvent accumulés dans son patrimoine. Ce que nous avançons est si vrai qu'il est parfaitement possible

d'écarter la demande de renouvellement du moment que locataires et propriétaires sont en plein accord à ce sujet. Dans cette situation — très rare il est vrai, mais nullement hypothétique — faudrait-il conclure que le droit au renouvellement ne peut pas naître ?

Est-ce à dire pourtant que la demande de renouvellement soit de nul effet ? Incontestablement non. Si, au point de vue de la naissance du droit, cette demande ne saurait être prise en considération, par contre, sur le chapitre de l'exercice des droits, elle revêt une importance primordiale. De virtuel qu'il était jusque-là, le droit au renouvellement devient réel, comme tangible à partir de la demande de renouvellement qui, peut-on dire, photographie les droits du locataire.

Nous en arrivons ainsi au problème capital de notre étude :

SECTION II

LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT, MOMENT OU S'APPRECIENT TANT LES CONDITIONS DU DROIT AU RENOUVELLEMENT QUE LES MODALITES DE L'APPRECIATION EN ARGENT DE CE DROIT.

La plupart des auteurs ont le tort d'aborder cette question en énonçant, dès le début, un principe systématique, soit pour accepter la date de la demande,

soit pour la rejeter. Ces auteurs ont oublié que la loi de 1926 n'édicte aucune disposition en pareille matière. Avant de forger de toutes pièces une théorie, n'est-il pas préférable d'examiner la jurisprudence ? Sous le bénéfice de cet examen, des solutions concrètes qu'il nous aura apportées, nous pourrons essayer de construire une théorie d'ordre général.

Dans un premier paragraphe, nous envisagerons la date à laquelle doivent se trouver réunies les conditions relatives à la demande de renouvellement. Dans un second paragraphe, nous étudierons quelques difficultés relatives aux hypothèses où la demande de renouvellement présente un aspect pécuniaire.

§ 1. — DATE A LAQUELLE DOIVENT SE TROUVER RÉUNIES
LES CONDITIONS RELATIVES A LA DEMANDE DE RENOU-
VELLEMENT.

Comme on le sait, la demande de renouvellement suppose la réunion de certaines conditions relatives, soit au fonds de commerce, soit à la personne du commerçant.

Conditions relatives au fonds de commerce

Le fonds de commerce, aux termes de la loi, doit être exploité depuis un certain temps, aux termes d'un bail verbal ou écrit, qui, à son tour, doit obéir à des conditions de durée déterminée.

La loi de 1926 ne s'était pas exprimée sur le moment auquel il fallait se placer pour apprécier la durée de

l'exploitation du fonds de commerce (art. 1^{er} de la loi du 30 juin 1926, modifiée par la loi du 13 juillet 1933) (1).

La jurisprudence a partagé ses préférences entre deux dates : le moment où le bail vient à expiration et le moment où le locataire forme sa demande de renouvellement.

On peut se demander comment une telle hésitation a pu se produire. Il est clair, en effet, que c'est ajouter gratuitement aux rigueurs de la loi que de prétendre apprécier au jour de la demande la durée de l'exploitation du fonds de commerce. La demande de renouvellement devant intervenir deux ans ou dix-huit mois avant l'expiration du bail, exiger à ce moment-là que les deux ans soient écoulés, c'est, « ipso facto », déclarer que le droit de renouvellement n'existe pas en cas de bail écrit de moins de trois ans (ou, dans la première période triennale d'un bail divisé en périodes de moins de trois ans). Esmein (Lois Nouvelles, 1932. 1. 315) et Pierre Marin (Lois Nouvelles, 1933. 1. 267 : Dates à prendre en considération en matière de propriété commerciale) s'opposent à une telle injustice.

Il est étrange de constater que nombre de décisions, postérieures à 1926, se sont attachées à la date de la demande de renouvellement sans se rendre

(1) Nous rappelons que c'est le même fonds qui doit être exploité depuis deux ans. Le locataire ne peut en créer un nouveau en cours d'instance (Paris, 16 décembre 1932, R. L. 1933. 55). Le locataire peut ajouter à sa durée d'occupation celle de son cédant (Trib. civ. Seine, 17 mai 1929, R. L. 1930, 604).

compte des inconvénients ou des contradictions que ce choix imposait (Trib. civ. Seine, 18 octobre 1930, R. L. 1931. 88 — Paris, 30 mars 1931, R. L. 1931. 661 — Colmar, 23 juin 1931, *Gaz. Pal.* 1931. 2. 604, décision relative aux baux verbaux — Oran, 17 février 1932, *Gaz. Pal.* 1932. 2. 52).

En revanche, certaines décisions (Trib. civ. Melun, 14 juin 1927, *Gaz. Pal.* 1927. 2. 571, D. H. 1927. 475 — Paris, 4 novembre 1932, R. L. 1933. 64) se sont prononcées, fort correctement, pour l'appréciation de la durée d'exploitation à la fin du bail. (En ce sens : Meunier, Commentaire de la loi de 1926, p. 77. *Contra*. Martin et Maus, *op. cit.*, 1^{re} éd., Suppl. 170-1, Reulos, *op. cit.*, p. 5).

Depuis la loi du 13 juillet 1933, la question ne peut plus se poser. L'article 1^{er} modifié précise que c'est à l'expiration du bail que l'exploitation doit avoir deux ans. Cette disposition a été votée à la suite d'un rapport Puech du 4 juin 1931 (*J. O.*, Doc. Parl. Chambre, Ann. n° 5080, p. 902).

Bien que libellée à propos des baux écrits, cette nouvelle disposition s'applique incontestablement en matière de baux verbaux (Martin et Maus, *op. cit.*, 2^e éd., p. 196, n° 332).

Les conditions relatives à la durée du bail (deux années en cas de bail écrit, six années en cas de bail verbal), doivent également se calculer à la date de l'expiration du bail (Martin et Maus, *op. cit.*, 2^e éd., p. 253, n° 447).

Conditions personnelles au locataire

Sous cette dénomination, nous entendons ranger l'hypothèse essentiellement pratique de la nationalité du locataire. Le bénéfice de la loi sur la propriété commerciale est refusé aux locataires étrangers. A quelle date apprécier l'extranéité chez le locataire ?

La jurisprudence s'attache, d'une manière quasi unanime, à la date de la demande de renouvellement. Le locataire doit être Français lors de cette demande ⁽¹⁾ (Montpellier, 7 mars 1927, D. H. 1927. 280 — Trib. civ. Grenoble, 28 avril 1927, *Journ. Grenoble*, 1927. 97, R. L. 1927. 705 — Bourg, 6 décembre 1927, *La Loi*, 27 juin 1928 — Trib. civ. Seine, 27 février 1928, R. L. 1929. 799 — Trib. civ. Seine, 4 mai 1928, R. L. 1928. 923 — Trib. civ. Seine, 23 janvier 1929, R. L. 1929. 533 — Cass. Req., 28 janvier 1930, *Epoux Wastiaux contre Epoux Chatelleyn*, *Gaz. Pal.* 1930. 1. 604, D. H. 1930. 195, R. L. 1930. 827 — Paris, 7 avril 1930, *Gaz. Pal.* 1930. 2. 41 — Lyon, 3 décembre 1930, *Gaz. Pal.* 1931. 1. 123, D. H. 1931. 60 — Cass. Civ., 22 décembre 1931, S. 1932. 1. 257, note Niboyet, *Gaz. Pal.* 1932. I. 205, note, D. H. 1932. 17, D. P. 1932. 1.131, note Trasbot, *Gaz. Trib.* 1932, 1^{er} Sem. 1. 36 — Trib. civ. Seine, 8 mars 1932, R. L. 1932. 605).

Cette jurisprudence, appuyée par toute la doctrine, se contente de formuler ce principe sans essayer d'en

(1) Par un argument symétrique, c'est à la date du préavis de reprise que l'on apprécie la nationalité du propriétaire (Paris, 7 juillet 1930, R. L. 1930. 1063. — Cass. Req., 23 mars 1932, R. L. 1932. 678, *Gaz. Pal.* 1932. 2. 92, S. 1932. 1. 171, *Gaz. Trib.* 1932, 1 Sem. I. 113).

fournir une justification théorique. Les conséquences pratiques qui découlent du choix de la demande de renouvellement en pareille matière sont les suivantes : si le demandeur en renouvellement (société ou particulier) est étranger au jour de la demande, il importe peu que par la suite, il ait acquis par naturalisation la nationalité française (Cass. civ., 22 décembre 1931, précité). Toutefois, si l'étranger est devenu Français au cours des délais de renouvellement, il peut réitérer sa demande. Une réitération s'impose, l'acquisition de la nationalité française ne pouvant pas avoir d'effet rétroactif (Lyon, 3 décembre 1930, précité).

§ 2. — HYPOTHÈSES OÙ LA DEMANDE EN RENOUVELLEMENT PRÉSENTE UN ASPECT PÉCUNIAIRE

Nous voulons parler ici du cas où le propriétaire ayant refusé le renouvellement, le locataire se trouve avoir droit à une indemnité d'éviction, remplissant toutes les conditions à cet effet.

La créance conditionnelle d'indemnité d'éviction existe dans le patrimoine du commerçant, à titre de droit acquis, par l'effet d'une demande de renouvellement régulièrement formée (Montpellier, *Mon. Jud. Midi*, 1930. 167).

C'est au moment de la demande de renouvellement qu'il convient d'apprécier le bien-fondé du locataire à réclamer l'indemnité d'éviction (Trib. civ. Seine, 28 janvier 1933, R. L. 1933. 64, *Gaz. Trib.* 1933, 1^{er} Sem.

2. 218 — Trib. civ. Belfort, 15 février 1933, *Gaz. Trib.* 1933. 1^{er} Sem. 2. 218).

Le montant de l'indemnité d'éviction doit également s'apprécier à la date de la demande de renouvellement (Paris, 31 mars 1930, R. L. 1930. 1043 — Paris, 28 avril 1930, R. L. 1930. 858 — Trib. civ. Seine, 18 mars 1930, R. L. 1930. 609 — Paris, 24 octobre 1931, D. H. 1931. 577) (1).

Remarquons enfin que c'est à partir de la demande de renouvellement qu'est dû le prix de location du bail renouvelé (Trib. civ. Le Havre, 14 janvier 1928, Rec. Rouen et Caen, 1928. 1. 74 — Paris, 1^{er} février 1928, R. L. 1928. 200 — Ord. Seine, 21 février 1928, R. L. 1928. 446 — Paris, 27 novembre 1929, S. J. 1930. 621).

SECTION III

CONSOLIDATION DES DROITS DU LOCATAIRE PAR LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT

Nous entendons grouper sous cette rubrique l'examen de deux situations de fait et de droit, qui, bien que fort peu étudiées par la jurisprudence, ont été l'objet de remarquables discussions doctrinales :

1° La vente de l'immeuble pendant la période légale de renouvellement.

(1) Une étude détaillée de la question figure dans la thèse de Pierre Lecocq, Paris 1933, p. 125 sq.

2° Le décès du propriétaire au cours de cette même période.

§ I. LA VENTE DE L'IMMEUBLE

PENDANT LA PÉRIODE LÉGALE DE RENOUVELLEMENT

A maintes reprises, nous avons indiqué que les effets de la demande de renouvellement restaient en dehors du cadre de notre étude. Aussi, nous attachons-nous de préférence à la vente de l'immeuble lorsqu'elle intervient au cours de la période légale de renouvellement, nous bornant à rappeler, d'une manière très sommaire, l'éventualité d'une vente de l'immeuble survenant après l'expiration des délais de la demande de renouvellement.

a) *La vente de l'immeuble survient au cours des délais impartis au locataire pour former sa demande.*

Deux situations sont possibles : ou bien la demande a été antérieure à la vente, ou bien elle n'est intervenue qu'après cette dernière.

Demande antérieure à la vente, le locataire ayant eu connaissance ou non de cette vente. Le locataire peut, s'il est encore dans les délais, renouveler sa demande au nouveau propriétaire. Cette formalité n'est pas exigée, mais conseillée. Nous savons qu'il est de l'économie des lois de 1926 et de 1933 de rapprocher propriétaires et locataires ; nous comprendrons donc parfaitement qu'il soit recommandé au locataire de s'adresser au propriétaire actuel.

Au point de vue du droit strict, il est incontestable

que l'ancien propriétaire reste débiteur du droit au renouvellement. La jurisprudence a décidé que celui-là seul qui est propriétaire au jour de la demande a l'obligation personnelle de payer l'indemnité d'éviction, sans que la vente postérieure de son immeuble puisse le dégager de cette obligation : « Attendu, lit-on dans un jugement du Tribunal civil d'Alençon du 17 juillet 1931 (*Gaz. Pal.* 1931. 2. 912), qu'au jour de la demande de renouvellement, les époux Maunoury étaient encore propriétaires de l'immeuble et avaient seuls qualité pour y répondre et suivre la procédure engagée... ».

Seule, une stipulation contraire obligeant l'acquéreur à renouveler pourrait s'opposer à la mise en action d'un tel principe.

Demande postérieure à la vente. — Il est bien évident que le locataire doit alors former sa demande entre les mains du nouveau propriétaire (Trib. civ. Seine, 18 octobre 1930, S. J. 1930. 1227).

C'est l'application pure et simple du principe que nous avons dégagé depuis longtemps et suivant lequel la demande de renouvellement doit toucher le propriétaire actuel.

Une telle solution est, en réalité, particulièrement défavorable au locataire qui, étant un tiers, n'a pas à être renseigné par les propriétaires successifs sur les différentes mutations dont l'immeuble peut être l'objet. Heureusement, la règle « *fraus omnia corrumpit* » vient ici jouer son rôle habituel. Il faut, à tout prix, que des collusions frauduleuses soient évitées entre le vendeur et l'acquéreur de l'immeuble. Pour

sauvegarder les intérêts du locataire, on prendra en considération la théorie du propriétaire apparent, ce qui est parfaitement conforme à un courant jurisprudentiel que nous avons eu l'occasion d'analyser (cf. p. 37). L'ancien propriétaire qui, nonobstant la vente, continuera à délivrer, soit par lui-même, soit par l'intermédiaire d'un gérant, les quittances de location pourra fort bien être considéré comme propriétaire apparent et engager sa responsabilité (Article d'Archevêque dans la Revue des Loyers, 1931. 504).

Il s'agit, en somme, d'une question de bonne foi et, si la loi soumet à des risques assez redoutables la demande du locataire, encore faut-il que le propriétaire n'exploite pas une telle situation.

Ajoutons que lorsque le locataire a des doutes sur le véritable propriétaire, il n'a qu'à adresser une sommation interpellative au dernier propriétaire. Celui-ci, en ne répondant pas, ou en fournissant un renseignement inexact, pourra se voir rechercher en raison du préjudice causé par son attitude.

Une difficulté s'élève en ce qui concerne la vente de l'immeuble à une collectivité publique, vente intervenue après la demande de renouvellement. Ces collectivités peuvent arguer, en effet, de l'article 18 de la loi qui exclut du droit au renouvellement les locations d'immeubles destinés à des travaux d'utilité publique.

A ce sujet, deux tendances se sont fait jour.

Il a été déclaré, référence aveugle au texte légal, que la demande de renouvellement était inopposable à une collectivité publique s'étant portée acquéreur

postérieurement à cette demande (Trib. Civ. Bordeaux, 2 déc. 1931, D. H. 1932. 95, Dijon, 16 juin 1932, D. H. 1932. 483).

Cette solution étatique créait une inégalité fâcheuse pour les locataires d'immeubles vendus à des collectivités. Aussi, la majorité de la jurisprudence s'est orientée vers d'autres principes. Deux dates pouvaient être prises en considération pour cristalliser les droits du locataire : le jour de la notification du refus de renouvellement opposé par le propriétaire, le jour de la demande de renouvellement.

La Cour de Paris, le 4 janvier 1930, le Tribunal civil de Lille, le 26 décembre 1929 (*Gaz. Pal.* 1930. 1. 523), la Cour de Besançon, le 27 février 1933 (D. H. 1933. 243, *Gaz. Pal.* 1933. 1. 795, *Gaz. Trib.* 1933. 1^{er} Sem. 2. 218), se sont prononcés pour le jour de la notification du refus sans d'ailleurs étayer ce choix par un argument quelconque.

Autrement plus logique est la date de la demande de renouvellement. Cette solution avait l'avantage de rejoindre des décisions rendues en matière de ventes ordinaires (Trib. civ. Alençon, 17 juillet 1931, *Gaz. Pal.* 1931. 2. 912 — Trib. civ. Seine, 16 décembre 1932, *Gaz. Pal.* 1933. 1. 492), aux termes desquelles « en cas de vente, l'acquéreur a un droit acquis contre le vendeur à dater du jour de sa demande ». Peu importe que l'acquisition de l'immeuble ait été faite par une personne publique (ministre : Trib. civ. Seine, 28 janvier 1933, *Gaz. Pal.* 1933. 1. 795, *Gaz. Trib.* 1933. 1^{er} Sem. 2. 218), ou une collectivité (ville : Cour d'appel d'Orléans, 30 novembre 1932, *Gaz. Pal.* 1933. 1.

799) ; le nouveau propriétaire ne peut pas opposer l'article 18 et l'intérêt public à un locataire dont les droits se sont trouvés fixés par une demande de renouvellement antérieure.

b) *La vente de l'immeuble a eu lieu après l'expiration des délais légaux pour former la demande de renouvellement.*

Nous nous contenterons de nous référer à la remarquable étude de M. Jacques Archevêque (R. L. 1931. 501). En conséquence, nous distinguerons suivant que le contrat de vente est muet sur l'existence de la demande de renouvellement, ou suivant qu'une clause a subrogé expressément l'acquéreur aux obligations du vendeur.

Dans le premier cas, le locataire ne peut se retourner que contre le précédent propriétaire.

Dans la seconde éventualité, le locataire se trouve avoir deux débiteurs. La situation s'identifie à une stipulation pour autrui. Le stipulant est le vendeur précédent propriétaire, le promettant est l'acquéreur, le tiers bénéficiaire est le locataire.

§ 2. LE DÉCÈS DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE
AU COURS DE LA PÉRIODE DE RENOUVELLEMENT

Nous avons déjà effleuré cette question dans notre second chapitre (incidence de la demande de renouvellement en cas de décès du propriétaire, cf. p. 46).

A l'égard du locataire, il y a simplement lieu de faire remarquer que le droit de renouvellement fait

partie de son patrimoine, dès la notification de la demande (Martin et Maus, *op. cit.*, 2^e éd., p. 264, n^o 470).

Nous avons pu vérifier l'application de ce principe en cas de faillite (cf. p. 21). Dans l'hypothèse du décès, il en va de même. Les héritiers trouvent dans la succession du locataire, leur auteur, le droit au renouvellement. Il n'y a pas eu d'espèces de jurisprudence pour trancher ce problème qui, par ailleurs, ne peut pas présenter de difficultés.

Le cas du décès du propriétaire est, par contre, plus délicat. Il ne faudrait pas croire que la loi du 13 juillet 1933 ait tari définitivement tout litige. Sans doute, au cours des travaux préparatoires, a-t-on visé la possibilité pour le locataire de faire nommer un mandataire « ad litem », lorsque le locataire se trouve dans les délais légaux pour effectuer sa demande, mais ne sait à qui l'adresser. On se rend bien compte, en vérité, qu'une telle solution élude le problème plus qu'elle ne le tranche.

Quant à la jurisprudence, elle n'a jamais eu l'occasion de vider le débat par une décision de principe. Le seul arrêt que l'on puisse citer (Paris, 21 juin 1930, R. L. 1930. 1060), se réfère à une espèce particulière. Il s'agissait d'un locataire qui avait signifié au propriétaire décédé sa demande de renouvellement, mais qui l'avait réitérée dans les délais légaux aux héritiers.

En l'absence de toute directive légale ou jurisprudentielle, les raisonnements théoriques et doctrinaux se trouvent seuls avoir voix au chapitre. Inutile de dissimuler la fragilité d'une construction juridique

que les prochaines décisions judiciaires risquent de faire disparaître.

Cette réserve formulée, le problème du décès du propriétaire soulève plusieurs hypothèses qu'il importe d'étudier séparément.

a) *Le propriétaire n'a pas répondu à la demande du locataire.* — Cette demande faisant partie du patrimoine du *de cujus*, n'a pas besoin d'être renouvelée aux héritiers.

b) *Le propriétaire a répondu.* — Sa réponse a été affirmative. La succession est engagée. Elle peut toutefois refuser, mais, dans ce cas, elle devra payer l'indemnité d'éviction.

Le propriétaire a opposé un refus à la demande de renouvellement. La succession n'est plus engagée d'une manière abstraite. Il faut distinguer suivant le motif de refus du propriétaire.

Si le propriétaire n'a pas fait droit à la demande de renouvellement de son locataire parce qu'il entendait reprendre à titre personnel les lieux loués, il est incontestable que l'hoirie n'est pas engagée. Les droits du propriétaire n'ont pu lui survivre. Le locataire devra renouveler sa demande aux héritiers.

Si, au contraire, le refus du propriétaire a trouvé son origine dans un motif grave et légitime — touchant par exemple le fond même du droit — les héritiers peuvent opposer ce refus au locataire. Il s'agit d'un droit qui est tombé dans le patrimoine (Courbis, *op. cit.*, p. 203).

§ 3. CONCLUSIONS

Au cours du présent chapitre, nous nous sommes efforcés de distinguer avec soin l'époque de la naissance du droit et celle de son exercice.

Il nous a semblé que c'était au moment où le locataire entrait dans les lieux que naissait pour lui le droit à la propriété commerciale.

En ce qui concerne l'exercice des droits, nous avons pu constater que jurisprudence et doctrine s'attachaient, de préférence, à la date de la demande de renouvellement.

Il nous reste à examiner les motifs et le bien fondé de ce choix.

La jurisprudence s'est contentée de mettre en vedette la date de la demande de renouvellement, sans donner le pourquoi de son opinion. Il est étonnant, d'autre part, que, devant la Cour de Cassation, le 22 décembre 1921, le procureur général Paul Matter n'ait pas cru nécessaire de s'expliquer sur les raisons du choix de la demande de renouvellement, comme poste d'observation des conditions de la propriété commerciale (Conclusions de M. Paul Matter, prises devant la Chambre civile de la Cour de Cassation, Cass. civ., 22 décembre 1931, D. P. 1932. 1. 134, 2^e colonne, *Gaz. Pal.* 1932. 1. 208, 2^e colonne).

La plupart des décisions se référant — comme instinctivement — à la date de la demande de renouvellement, il convient de déceler le mobile implicite qui commande cette jurisprudence.

A bien réfléchir, il y a là rupture avec l'usage gé-

néral qui tend à apprécier les droits des parties au jour de la demande en justice. Cette rupture est, au fond, assez logique. En la réalisant, nos Cours et Tribunaux sont bien demeurés dans la ligne novatrice du législateur. Celui-ci a été animé d'une noble ambition : faire du recours en justice l'« ultima ratio » des parties. Propriétaires et locataires doivent essayer d'abord, par des moyens amiables, de parvenir à un accord. La demande de renouvellement est la démarche première et fondamentale de ces tractations entre propriétaires et locataires. Pourquoi donc s'attacher ici à la date de la demande en justice que le législateur ne prévoit qu'en désespoir de cause, comme un mal nécessaire, intervenant après l'échec des pourparlers amiables ?

Il est donc normal que les droits du locataire soient fixés au jour de la demande de renouvellement.

La jurisprudence n'a pas osé pourtant déclarer que c'était à la date de la demande de renouvellement qu'il fallait apprécier à la fois les droits du locataire et ceux du propriétaire (contra. Paris, 28 octobre 1929, *Gaz. Trib.* 1930, 1^{er} Sem. 2. 100, S. J. 1930, 1130, Trib. civ. Alençon, 17 juillet 1931, *Gaz. Pal.* 1931. 2. 912).

Et ceci se comprend aisément. Le locataire, par un acte qu'il pose, de sa libre initiative, avant toute contestation avec son propriétaire, ne peut prétendre consolider les droits de ce dernier.

A la différence de l'assignation qui fixe les positions respectives des deux parties, la demande de renouvellement — et c'est là sans doute une légère complication — n'opère qu'unilatéralement.

Il est de principe, en effet, qu'il convient de se placer au jour de la demande de renouvellement ⁽¹⁾ pour le locataire, et, par analogie, au jour du refus par le propriétaire, pour apprécier les droits des parties au regard de la législation alors en vigueur (Trib. civ. Seine, 3 juillet 1929, R. L. 1929. 887 — Trib. civ. Seine, 27 février 1929, R. L. 1929. 799 — Paris, 7 avril 1930, *Gaz. Pal.* 1930. 2. 41, R. L. 1930. 854 — Cass. Req., 28 janvier 1930, D. H. 1930. 195, *Gaz. Pal.* 1930. 1. 604 — Paris, 24 octobre 1931, R. L. 1932. 66 — Cass. civ., 22 décembre 1931, D. P. 1932. 1. 131, *Gaz. Pal.* 1932. 1. 205 — Cass. Req., 7 mars 1933, S. 1933. 1. 211, D. H. 1933. 201 — Trib. civ. Seine, 28 janvier 1933, R. L. 1933. 540).

De cette tendance ⁽¹⁾ jurisprudentielle, il résulte donc que chaque partie est maîtresse de la cristallisation de ses propres droits.

Dès lors que nous admettons que le jour de la demande de renouvellement joue un rôle analogue à

(1) Bien entendu « en ce qui concerne le droit du locataire au renouvellement du bail, les conditions de ce droit seront appréciées d'après la loi en vigueur au jour de la demande de renouvellement, les lois postérieures demeurant sans influence ». (Roubier, *op. cit.*, t. 2, p. 167 (note).

(1) Nous insistons sur le mot *tendance*. Il ne faut pas oublier que des courants jurisprudentiels d'une inspiration toute différente peuvent être cités. Certaines décisions ont déclaré qu'il convenait d'apprécier, à la date de l'assignation, les droits des parties (Paris, 16 décembre 1932, *Gaz. Pal.* 1933. 1. 492), ou, du moins, la valeur de la demande de renouvellement (Cass. Req., 28 janvier 1930, D. H. 1930. 195, S. J. 1930. 321, *Gaz. Pal.* 1930. 1. 475. — Paris, 18 janvier 1930, *Gaz. Pal.* 1930. 1. 233. — Douai, 4 mai 1931, *Rec. Douai*, 1931, 191).

Par contre, le 13 février 1929 (*Gaz. Pal.* 1929. 1. 749), la Cour de Montpellier admettait implicitement que les droits des parties étaient fixés à la date du jugement.

celui de l'assignation, la distinction que nous avons établie entre le moment de la naissance du droit et celui de l'exercice du droit nous paraît pleinement justifiée.

Nul ne peut prétendre, en effet, que l'exploit d'ajournement fasse naître les droits des parties ; il les photographie en quelque sorte — ce qui est tout différent. Il en est exactement de même en matière de demande de renouvellement.

Si, en prenant en considération d'une manière toute particulière la date de la demande de renouvellement, la jurisprudence a rompu avec d'anciens usages, elle n'a pas voulu pour autant faire œuvre révolutionnaire. Lorsque l'appréciation des droits au jour de la demande de renouvellement risque d'occasionner de réels inconvénients, la jurisprudence n'hésite pas à recourir à une autre date.

Au cours du présent chapitre, nous avons, en effet, pu constater que l'appréciation des conditions relatives à la durée du bail et à la durée d'exploitation du fonds de commerce n'était nullement subordonnée à la date de la demande de renouvellement.

La jurisprudence a su également ne pas méconnaître qu'entre la date de la demande de renouvellement et celle de la fin de la procédure, une durée assez longue s'écoulait. Si l'on s'était attaché servilement à la date de la demande de renouvellement, des conséquences inadmissibles se seraient produites. Le locataire aurait eu la possibilité de se placer — postérieurement à cette demande — en dehors des conditions de la loi du 30 juin 1926, tout en continuant à

bénéficier de ce texte ! Dans le dernier état de son évolution, la jurisprudence a fort habilement déjoué une telle manœuvre. La Cour de Paris ⁽¹⁾, notamment, le 11 décembre 1931 (*Gaz. Trib.* 1932, 2^e Sem. 2. 3), a déclaré que si, en principe, les Tribunaux doivent se placer au jour de la demande pour apprécier les droits des parties concernant la propriété commerciale, le propriétaire est recevable à invoquer, comme moyens de défense, des faits graves, même postérieurs à l'assignation, tels que : le non paiement des loyers ou la faillite du locataire. (Solution identique dans Paris, 4 juillet 1931 (R. L. 1931. 835).

Toute inexécution des obligations du locataire peut être prise en considération jusqu'à la fin de la procédure : transformation d'un magasin de vente en magasin de réserve, acte illicite du locataire (*Rev. Trim. Dr. Civ.* 1932, 464) ⁽²⁾, non paiement de l'indemnité d'occupation fixée par une ordonnance du juge (Paris, 20 octobre 1930 — Trib. civ. Seine, 10 mai 1930, sous note, *Gaz. Pal.* 1930. 2. 897).

Ainsi donc, pour la jurisprudence, la date de la demande de renouvellement constitue le moment idéal où il convient de fixer — dans la plupart des cas — les droits du locataire. La doctrine est d'un avis identique. MM. Baudiot et Touzet vont même jusqu'à prétendre que les droits des parties doivent être appréciés au jour de la demande de renouvellement (*op.*

(1) La thèse de la Cour de Paris est parfaitement juridique; les Tribunaux devant tenir compte des moyens de défense provenant d'événements postérieurs à la demande.

(2) Paris, 16 décembre 1932, *Gaz. Pal.* 1933.I.798, R. L. 1933. 155.

cit., p. 66). MM. Julien et Demars (*op. cit.*, p. 152) et Martin et Maus (*op. cit.*, 2^e éd., p. 252, n^o 445), distinguent soigneusement les droits du locataire et ceux du propriétaire qu'ils consolident, en principe, les premiers à la date de la demande de renouvellement, les seconds à la date du préavis de reprise.

MM. Martin et Maus ont essayé d'approfondir les raisons qui militent en faveur du choix de la date de la demande de renouvellement. Ils insistent sur ce fait que la manifestation de volonté du locataire est imposée par la loi, engage toute la procédure, et fait courir certains délais : « Ni la date de la tentative de conciliation, poursuivent ces éminents auteurs, ni celle de l'assignation ne peuvent être retenues, car, la loi ne fixe pas le moment où elles doivent intervenir ; aucun délai n'est en effet prévu entre la demande de renouvellement et la tentative de conciliation.

« Pour la demande de renouvellement, au contraire, le délai légal est fixé d'une façon rigoureuse entre deux ans et dix-huit mois avant la fin du bail... »

Dans la première édition de leur ouvrage (*op. cit.*, Suppl. n^o 170. 2), MM. Martin et Maus avaient démontré que les Tribunaux ne pouvaient pas apprécier les droits du locataire en se plaçant à l'expiration du contrat, la pensée constante du législateur ayant été de faire régler la question du nouveau bail (ou de l'indemnité) avant la fin de l'ancien. Comment, dans ces conditions, les Tribunaux pourraient-ils imaginer ce qui se passera dans une période postérieure

à leur décision, et, accorder ou refuser le bénéfice de la loi, en se fondant sur les hypothèses ?

Restait la prise en considération de la date d'entrée dans les lieux du locataire. Les auteurs ont jugé inutile de s'exprimer sur une telle théorie qui méconnaît complètement les données élémentaires de la psychologie. Le locataire, lorsqu'il commence à exploiter son fonds, sait-il — absorbé qu'il est par des problèmes économiques, installation et recherche de la clientèle — quelles seront ses intentions ultérieures sur l'utilisation de son droit de propriété commerciale ? A un autre point de vue, ce que les lois de 1926 et de 1933 ont entendu protéger, c'est une jouissance qui s'est exercée pendant un certain temps, et non une jouissance qui débute. S'attacher à la date de l'entrée dans les lieux du locataire, serait faire preuve d'arbitraire, tout en ne tenant pas compte des intentions du législateur.

Jurisprudence et doctrine ont donc raison d'accepter, en principe, la date de la demande de renouvellement pour l'appréciation des droits du locataire. Les avantages offerts par ce choix, les inconvénients présentés par la prise en considération d'une autre date, justifient entièrement cette opinion.

Conclusions

On a défini les lois sur la propriété commerciale, des lois égalisatrices de forces : droits du locataire et du propriétaire étant également sauvegardés et mis en œuvre par des procédés symétriques.

Au fond, pareille définition n'envisage que très partiellement le problème : tout d'abord parce que dans la dernière loi du 13 juillet 1933, l'équilibre est assez nettement rompu en faveur du locataire, ensuite, parce que la véritable caractéristique des lois sur la propriété commerciale consiste dans ce fait que le Parlement s'est efforcé de légiférer sur des cas d'espèce.

Il est curieux et, à vrai dire, décevant pour l'interprète, de ne pouvoir trouver que très rarement dans ces textes législatifs une ligne de conduite générale quelque peu ferme. Ceci est dû à la façon hâtive et désordonnée dont ces lois ont été votées, par voie d'amendements successifs, sans effort soutenu de synthèse. A maintes reprises, nous avons signalé combien le texte était souvent sibyllin et la présentation confuse. Sur ce dernier point, le numérotage des articles est particulièrement édifiant.

Mais, si nous ne pouvons pas trouver d'idées générales dans ces lois prises en elles-mêmes, pouvons-

nous en recueillir dans les remaniements multiples qui ont marqué l'élaboration du statut de la propriété commerciale ? Autrement dit, les réformes de la loi de 1926 obéissent-elles à des directives à la fois communes et un peu générales ?

Il est incontestable que les nouvelles lois se sont inspirées de certains courants jurisprudentiels, particulièrement en ce qui concerne le sort de la demande de renouvellement adressée au gérant ou à un seul des copropriétaires.

Il est à remarquer, qu'en validant ainsi la demande adressée au gérant ou à un seul des copropriétaires, le législateur a accompli une œuvre d'une réelle portée sociale. Le propriétaire ne peut plus désormais — hormis le cas d'un désaveu explicite — soutenir, contre toute évidence, que le gérant n'est plus son représentant qualifié. En matière de loyers, la tendance du Parlement est d'obliger les parties à régler immédiatement leur différend au fond. On évite ainsi les querelles de pure procédure, sources d'inutiles attermoissements.

De même, au sujet de l'argument de symétrie que la jurisprudence avait, à maintes reprises, signalé entre la demande de renouvellement et le préavis de reprise, la loi du 13 juillet 1933 rejoint, au moins implicitement, le parallélisme ébauché par de nombreuses décisions. L'article 2 ne prévoit-il pas désormais, tant les formalités relatives à la demande de renouvellement, que celles afférentes au préavis de reprise ? En effet, d'après ce texte, locataires et propriétaires sont tenus de s'avertir réciproquement de

la forme et du délai dans lesquels devront intervenir leurs manifestations de volonté.

Est-ce à dire que l'évolution soit achevée et que, comme le prétendent certains auteurs, le statut de la propriété commerciale soit désormais intangible ⁽¹⁾ ? Ce serait méconnaître la besogne d'interprétation à laquelle devra se livrer la jurisprudence, en commentant les passages obscurs de la nouvelle loi.

Elles sont nombreuses encore les matières sur lesquelles les Tribunaux auront à exercer leur contrôle : détermination précise des auteurs de la demande de renouvellement, validité d'une demande de renouvellement adressée à un mandataire autre que le gérant ou le copropriétaire, solennité plus ou moins grande exigée quant au contenu de la demande de renouvellement, fixation précise de la date à partir de laquelle se cristallisent les droits des parties.

Il n'y a que sur les délais — semble-t-il — où, par suite de la netteté des textes, toute discussion paraît superflue.

(1) Cf. Julien et Demars, et le titre de leur ouvrage.

Formulaire pratique

DEMANDE DE RENOUELEMENT DE BAIL PAR LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AVIS DE RÉCEPTION (1)

Lyon, le 193..

M. Y... (nom du locataire, profession, domicile, adresse).
A M. Z... (nom du bailleur, profession, domicile).

Je, soussigné, X..., vous demande par la présente lettre recommandée avec avis de réception, conformément à l'article 2 de la loi du 30 juin 1926, modifié par la loi du 22 avril 1927 et celle du 13 juillet 1933, le renouvellement du bail d'une maison à usage commercial, sise à....., rue....., n°, vous appartenant et dont je suis locataire en vertu d'un bail sous seings privés en date du....., enregistré le....., venant à expiration le..... (ou : suivant bail passé devant M^e X..., notaire à....., le, enregistré le.....).

Je m'engage à discuter le nouveau prix en tenant compte des circonstances économiques actuelles.

Vous voudrez bien m'indiquer, dans le délai de deux mois à dater de la présente, si vous acceptez le renouvellement que je demande et à quelles conditions précises.

Conformément à la loi, je vous préviens que le propriétaire qui veut exercer le droit de reprise doit donner préavis et ce, par acte extrajudiciaire, au locataire occupant, dans le délai de deux mois à dater de la demande en renouvellement. Ce délai est de rigueur. (Loi du 13 juillet 1933, art. 5, 7^e alinéa) (2).

Veuillez agréer, Monsieur, etc...

Signature.

(1) La lettre recommandée doit être timbrée (4 fr.) et enregistrée (22 fr. 50) préalablement à son utilisation en justice (Instruction Enregistrement, 3764).

(2) Cette mention doit être faite à peine de nullité (art. 2, § 1 et article 5, 7^e alinéa, nouveaux).

DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL
PAR ACTE EXTRAJUDICIAIRE

L'an mil neuf cent...., le.....

A la requête de M. X..., profession....., demeurant
à....., rue, n°.....

Pour lequel domicile est élu en mon étude.

J'ai (*immatricule de l'huissier*), signifié et déclaré à M. Y...,
propriétaire, demeurant à....., en son domicile ou étant
et parlant à.....

Qu'exploitant depuis le..... un fonds de commerce
de..... dans une maison sise à....., appartenant
à M..... dont il est locataire en vertu d'un bail sous
seings privés en date du....., enregistré à,
le....., folio..., case..., (*ou : suivant bail passé de-*
vant M°....., notaire à....., le....., enre-
gistré le.....), expirant le....., mon requérant
sollicite le renouvellement de ce bail conformément à l'ar-
ticle 2 de la loi du 30 juin 1926 modifié par les lois du 22 avril
1927 et du 13 juillet 1933.

Qu'en conséquence, M. X... se tient à l'entière disposition
de son propriétaire pour débattre, dans les deux mois de la
présente notification, les conditions et modalités du nouveau
bail.

*Qu'il avertit, d'autre part, M. Y..., que le propriétaire qui
veut exercer le droit de reprise doit donner préavis et ce,
par acte extrajudiciaire, dans le délai de deux mois à partir
de la demande en renouvellement et que ce délai est de ri-*
queur (art. 5, 7° alinéa de la loi du 13 juillet 1933) (1).

Sous toutes réserves.

Et j'ai, etc...

(1) Cette mention est prescrite à peine de nullité (art. 2, § 1 et
article 5 nouveaux).

DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL
FAITE PAR UN SOUS-LOCATAIRE PAR ACTE EXTRAJUDICIAIRE

L'an mil neuf cent..., le.....
A la requête de M. X... (nom du sous-locataire), profession.....,
demeurant à, rue....., n°.....

Pour lequel domicile est élu en mon étude.

J'ai (immatricule de l'huissier), signifié et déclaré à :

1° M. Y... (nom du locataire principal), profession,
demeurant à, en son domicile où étant et parlant
à.....

2° M. Z... (nom du propriétaire), profession, demeurant à.....
rue....., en son domicile où étant et parlant à.....

Que suivant un bail sous seings privés en date du.....,
enregistré à..... folio, case..... (ou: suivant
bail passé devant M°....., notaire à....., le,
enregistré le.....) M. Z... (propriétaire) a donné à bail à
M. Y... (locataire principal) une maison à usage commercial sise
à....., rue, que ce bail a été conclu pour une durée
de....., devant courir à dater du..... pour venir à ex-
piration le.....

Que suivant un autre acte sous seings privés en date du.....,
enregistré le....., folio....., case..... (ou: suivant
bail passé devant M°....., notaire à....., le.....,
enregistré le.....), M. Y... (locataire principal) a sous-loué
à mon requérant un certain nombre de locaux dépendant dudit
immeuble pour une durée de..... à dater du....., et
venant à expiration le.....; que cette sous-location a été
conclue moyennant un loyer annuel de.....;

Que mon requérant justifie d'une exploitation commerciale dans
lesdits lieux depuis le.....;

Qu'il est d'autant plus à même d'invoquer le bénéfice de la loi
sur la propriété commerciale que cette sous-location, permise en
vertu de l'art. 1717 du Code civil, est également expressément pré-
vue dans l'art....., ou la clause....., du bail principal;

Qu'aux termes de l'art. 21 de la loi du 30 juin 1926 modifiée par
la loi du 13 juillet 1933, le sous-locataire est recevable à demander
le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure
des droits que celui-ci tient lui-même du propriétaire; que cette
demande doit être débattue en présence du locataire principal
et du propriétaire;

Que mon requérant sollicite, en conséquence, le renouvellement
de son bail conformément à l'article 2 de la loi du 30 juin 1926,
modifié par la loi du 22 avril 1927 et du 13 juillet 1933 et con-
formément à l'art. 21 précité;

Qu'en conséquence, mon requérant se tient à l'entière disposition
du propriétaire et du locataire principal, pour débattre avec eux,
dans les deux mois de la présente notification, les diverses condi-
tions et modalités du nouveau bail;

Que, si le propriétaire désire exercer le droit de reprise, il devra
donner à mon requérant préavis par acte extrajudiciaire dans les
deux mois à partir de la présente demande en renouvellement, que
ce délai est de rigueur (art. 5, 7° alinéa de la loi du 13 juillet
1933) (1).

Sous toutes réserves.

Et j'ai...

(1) Cette mention est prescrite à peine de nullité.

DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL
FAITE PAR LE SOUS-LOCATAIRE PAR LETTRE RECOMMANDÉE
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Lyon, le 19....,

M..... (Cette demande doit être adressée tant
au propriétaire qu'au locataire principal).

Je, soussigné (nom, profession et adresse, du sous-locataire) vous rappelle que suivant acte sous seings privés en date du..... (ou: suivant bail passé devant M....., notaire à, le, enregistré le.....), M. X... (nom du propriétaire) a loué à M. Y... (nom du locataire principal) une maison à usage commercial sise à....., rue....., pour une durée de....., à dater du....., jusqu'au.....

Je vous indique que par un autre acte (sous seings privés du....., (ou : par acte passé devant M....., notaire, etc.), M. Y... m'a sous-loué les locaux suivants....., dépendant dudit immeuble, pour une durée de....., à partir du..... et venant à expiration le....., moyennant un loyer annuel de.....

J'exploite mon commerce dans lesdits locaux depuis le.....

La sous-location que m'a consentie M. Y.... est parfaitement régulière. Cette sous-location était permise en vertu des clauses et stipulations du bail principal et en vertu de l'art. 1717 du Code civil.

En conséquence, je vous demande le renouvellement de mon sous-bail par application de l'art. 21 de la loi du 30 juin 1926 modifiée par la loi du 13 juillet 1933 et dans les limites fixées par la loi.

Je me tiens à la disposition du propriétaire et du locataire principal pour que soient débattues à nous trois et dans les conditions légales les modalités du nouveau bail.

A toutes fins utiles, je vous rappelle que le propriétaire qui désire exercer le droit de reprise doit donner préavis et ce, par acte extrajudiciaire dans le délai de deux mois à partir de la demande de renouvellement et que ce délai est de rigueur (art. 5, 7^e alinéa de la loi du 13 juillet 1933) (1).

Veuillez agréer, Monsieur, etc...

Signature.

(1) Cette mention est prescrite à peine de nullité (art. 2, §1, et art. 5 nouveaux).

Nous jugeons inutile de reproduire ici les formules classiques que le propriétaire peut avoir à employer. pour donner congé en matière de baux verbaux ou à périodes, pour demander la résiliation de la location, pour contester la prorogation de la loi de 1918 invoquée par le preneur.

Il convient simplement de rappeler :

I) Que demandes de résiliation et contestations de prorogations doivent être faites par acte extrajudiciaire.

II) Que, congés, demandes de résiliations, contestations de prorogations doivent contenir l'indication du délai d'un mois pendant lequel la demande de renouvellement du locataire doit être faite.

Cet avertissement, imposé au propriétaire à peine de nullité (art. 2, § 3) peut être libellé ainsi :

Faute par le signifié d'avoir formé la demande de renouvellement dans le délai d'un mois à dater de ce jour, il sera déchu du bénéfice de la loi du 30 juin 1926, modifiée par les lois des 22 avril 1927 et 13 juillet 1933.

Appendice

DE L'INFLUENCE DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES DES LOIS DE 1926 ET 1933 SUR LES DEMANDES DE RENOUVEL- LEMENT.

Les lois sur la propriété commerciale, instauratrices de droits nouveaux pour le locataire, ne pouvaient manquer de créer des différences de traitements choquantes pour les locataires dont les baux étaient, soit expirés, soit en cours, lors de leurs promulgations.

Il eût paru arbitraire et anormal de ne pas tenir compte des locataires qui, en cours de bail lors de la promulgation du texte législatif, se trouvaient dans l'impossibilité d'effectuer leur demande de renouvellement conformément aux principes généraux de la loi. La nécessité de dispositions transitoires se faisait donc sentir d'une manière évidente. Chacune des lois sur la propriété commerciale a tenu à s'exprimer sur ce sujet essentiellement délicat. Les termes employés furent malheureusement toujours imprécis ou obscurs.

Nous nous occuperons d'abord des dispositions transitoires prévues par la loi de 1926, commentée et retouchée par la jurisprudence. Nous étudierons ensuite les dispositions transitoires de la loi du 13 juillet 1933.

LOI DU 30 JUIN 1926

Dispositions transitoires.

ARTICLE 14

§ I. — A titre transitoire, le délai minimum de dix-huit mois avant l'expiration du bail, précédemment prévu pour la demande de renouvellement, ne sera pas opposable aux locataires dont les baux auront moins de deux ans à courir à la date de la promulgation de la loi.

§ II. — Pour le renouvellement de ces baux, la demande devra être formée avant l'expiration du bail, et, au plus tard, dans les trois mois qui suivront la promulgation de la loi.

Modifications apportées par la loi du 22 avril 1927, art. 10 :

Pour le renouvellement de ces baux *et de ceux qui auraient pris fin au 30 juin 1926*, la demande devra être formée avant l'expiration du bail et, au plus tard, dans les trois mois, à partir du 15 avril 1927.

ARTICLE 15

Pendant les six mois qui suivront la promulgation de la présente loi, la demande de renouvellement pourra être faite :

1° Par tout locataire qui pourra exciper, à l'origine de sa possession, d'un bail écrit, soit que ce bail soit encore en cours, soit qu'il ait été renouvelé par tacite reconduction ou prorogé à l'amiable par l'effet de la loi ou par décision de justice ;

2° Par tout locataire qui ne pourra exciper d'un bail écrit, mais dont la possession aura eu, à la date de la promulgation de la loi, une durée égale ou supérieure à quinze années. Toutefois, cette durée de quinze ans sera réduite à cinq ans pour les locataires commerçants démobilisés qui ont installé leur fonds de commerce dans les lieux loués depuis leur démobilisation.

Dans ce dernier cas, la durée du nouveau bail sera fixée par le juge et ne pourra être inférieure à trois ans.

***Dispositions transitoires
de la loi du 30 Juin 1926, modifié par la loi ..***

SECTION I. — HISTORIQUE

Dès le 22 octobre 1918, M. Levasseur (Doc. parl., mai 1919, Ann. n° 5.100, p. 143) déclarait que la demande de renouvellement devait être faite dans un délai de deux mois par tout locataire dont le bail ne serait pas encore expiré, que ce locataire occupe les lieux en vertu de la convention ou en vertu de la loi du 9 mars 1918. Le souci d'étendre sans cesse le bénéfice du droit au renouvellement devait rester, d'ailleurs, une des préoccupations dominantes du législateur qui s'est efforcé d'élargir le plus possible le groupe des intéressés ; la loi de 1927 renchérissant sur celle de 1926. Il est également intéressant de constater qu'on a procédé dans les dispositions transitoires en allant du simple au composé. Le 1^{er} mars 1923, dans son rapport supplémentaire (Ch., Doc. parl., Ann. n° 5.693, p. 817), M. Levasseur, s'exprimant à propos des baux écrits, déclarait que « pendant les six mois qui suivront la promulgation de la présente loi, la demande de renouvellement pourra être faite par tout locataire qui occupe les lieux, soit en vertu de la loi du 9 mars 1918 et des lois subséquentes, soit en vertu d'une décision judiciaire ».

Avec M. Raynaldy, les dispositions relatives aux baux écrits revêtent la forme définitive du § 1 de l'article 15.

Quant aux baux verbaux, on commence à prévoir pour eux un statut transitoire (Chambre, séance du 7 juin 1923, *J. O.*, 8 juin 1923, p. 2362). Les locataires verbaux doivent totaliser une durée d'occupation d'au moins quinze ans ; ce délai étant réduit à cinq ans pour les locataires commerçants démobilisés (Amendement René Lefebvre, p. 2369).

Les baux verbaux se trouvaient visés dans l'article 15 au début duquel figurait une disposition relative aux baux écrits. Il eût été d'une bonne logique juridique de dissocier clairement ces deux sortes de baux qui, par ailleurs, étaient si soigneusement distingués vis-à-vis de la demande en renouvellement. Malheureusement, le Sénat a, dans un article 14, établi le statut de certains baux écrits, sans penser à y intégrer ce qui allait être le premier paragraphe de l'article 15. Il en est résulté des confusions que la jurisprudence et la doctrine se sont efforcées — sans grand succès — à élucider.

Le texte définitif des dispositions transitoires de la loi du 30 juin 1926 se trouve donc dispersé dans les articles 14 et 15.

De ces deux articles, bien des difficultés d'interprétation allaient surgir. Pouvait-on soutenir que le législateur ait voulu faire une situation moins favorisée à celui dont le bail était encore en cours — aux termes des conventions initiales — lors de la promulgation de la loi de 1926 (domaine de l'article 14), qu'à celui dont le bail avait été renouvelé par tacite reconduction ou prorogé (domaine de l'art. 15, 1^{er} alinéa) ? Dans le premier cas, en effet, c'était un délai de « trois

mois suivant la promulgation de la loi », imparti au locataire. Dans la seconde éventualité, le locataire se voyait octroyer six mois pour former sa demande.

Le législateur de 1927 ne fit pas de difficultés pour reconnaître le caractère ambigu des dispositions transitoires de 1926 ; malheureusement, la méthode employée pour élaborer un texte plus clair fut fâcheuse. Au lieu de refondre complètement les articles 14 et 15, on procéda par voie d'additions du plus déplorable effet. La réforme fut, d'autre part, très restreinte puisque seul, l'article 14, 2^e alinéa, fut modifié. Un dernier délai de repêchage de trois mois, à partir du 15 avril 1927, fut accordé « à tous les locataires dont les baux au 30 juin 1926 étaient expirés, ou bien avaient moins de deux ans à courir » (Rapport Morand du 31 mars 1927, Doc. parl., Ann. n^o 178, p. 8).

De cette longue gestation législative est résulté un ensemble de dispositions fragmentaires où il est difficile de trouver une idée générale pouvant servir de fil d'Ariane. Jurisprudence et doctrine se sont cependant efforcées de clarifier de leur mieux un texte imprécis en lui-même, très mal commenté par des travaux préparatoires à peu près inexistant.

SECTION II. — JURISPRUDENCE ET DOCTRINE EN MATIERE DE DISPOSITIONS TRANSI- TOIRES.

Conformément à un plan logique, nous distinguerons, aussi soigneusement que possible, les décisions rendues en matière de baux écrits et celles se référé-

rant aux baux verbaux. Auparavant, il est opportun de déceler les caractéristiques fondamentales qui se dégagent des articles 14 et 15.

En ce qui concerne la distinction entre baux écrits et baux verbaux, les articles 14 et 15 s'appuient sur un critérium identique à celui que nous avons eu l'occasion d'analyser à propos des dispositions permanentes de la loi.

La Cour de Colmar, le 21 février 1928, a tenu à s'exprimer nettement sur ce point (R. L. 1929. 203, D. H. 1928. 294, *Rev. Als.-Lor.*, août 1928).

Sur les formes auxquelles doivent obéir les demandes de renouvellement effectuées en période transitoire, aucune indication ne nous est fournie par le législateur. Nul doute néanmoins que ces formes ne soient identiques à celles prévues au titre des dispositions permanentes, à l'article 2 et à l'article 17. (En ce sens, *Revue du Notariat et de l'Enregistrement. Commentaire de la loi du 30 juin 1926*, 1926. 1. 269).

En ce qui concerne le système des délais édictés, les articles 14 et 15 se réfèrent à la théorie rigoureuse que nous avons déjà exposée (cf. p. 151). L'inobservation de ces délais est sanctionnée par la déchéance, qualifiée parfois de forclusion. Une telle pénalité joue aussi bien en cas de demande prématurée (cf. décision citée dans R. L. 1929. 885 — Cass. Req., 23 décembre 1929, R. L. 1930. 360, *Gaz. Trib.* 1930, 1^{er} Sem. 1. 53), que dans l'hypothèse d'une demande tardive (Montpellier, 21 juin 1928, *Mon. Jud. Midi*, 1^{er} octobre 1928, R. L. 1929. 335).

Il ne saurait être question de chercher dans les ar-

ticles 14 et 15 des dispositions permanentes. La jurisprudence s'est efforcée de faire ressortir ce principe à des parties qui méconnaissaient le caractère essentiellement transitoire de ces textes. Aucune combinaison n'est, en réalité, possible, entre les articles 14 et 15 et les autres dispositions de la loi. Il faut choisir. Le 13 novembre 1928, le Tribunal civil de la Seine (R. L. 1929. 309) a décidé « que le locataire qui forme sa demande de renouvellement dans les six mois de la loi n'a pas besoin de la faire dans le mois du congé ». Là où les délais prévus à l'article 2 peuvent jouer, les dispositions transitoires n'ont pas à entrer en application. Il a été jugé, en effet (Rouen, 6 mars 1930, *Rev. Dr. Fr.*, 25 avril 1930, R. L. 1930. 1078), que la demande de renouvellement de bail, faite dans le délai de six mois à dater de la promulgation de la loi et plus de deux ans avant l'expiration de la prorogation, est inopérante et prématurée. Cette demande doit, pour être valable, intervenir entre deux ans et dix-huit mois avant l'expiration de la prorogation. Nous relevons, dans un arrêt de la Cour de Paris du 21 novembre 1931 (R. L. 1932. 152), des considérations identiques.

Fixés sur les directives fondamentales et les caractéristiques essentielles des dispositions transitoires, nous pouvons maintenant étudier le statut des baux écrits et des baux verbaux tel qu'il est prévu dans les articles 14 et 15.

§ I. BAUX ÉCRITS

Trois alinéas leur sont consacrés : les deux alinéas de l'article 14 et l'alinéa premier de l'article 15 ⁽¹⁾.

L'article 14, alinéa premier, vise les baux qui, au moment de la promulgation de la loi, étaient en cours aux termes mêmes du contrat originaire et dont l'expiration devait suivre cette promulgation dans un délai inférieur à deux ans.

L'article 14, alinéa deuxième, vise les baux qui, par suite de la terminaison normale du bail, étaient expirés au 30 juin 1926.

Pour tous les baux relevant de l'article 14, la demande de renouvellement devait :

Aux termes de la loi du 30 juin 1926 : « Etre formée avant l'expiration du bail et, au plus tard, dans les trois mois suivant la promulgation de la loi ».

Aux termes de la loi du 22 avril 1927 : « Etre formée avant l'expiration du bail et, au plus tard, dans les trois mois, à partir du 15 avril 1927 ».

L'article 15, alinéa premier, vise les baux écrits renouvelés par tacite reconduction ou prorogés à l'amiable par l'effet de la loi ou par décision de justice, baux se trouvant en cours au 30 juin 1926.

Dans l'hypothèse de l'article 15, le délai pour la formation de la demande est de six mois à dater de la promulgation de la loi du 30 juin 1926.

(1) A propos de la division interne des art. 14 et 15, jurisprudence et doctrine parlent indistinctement d' « alinéas » ou de « paragraphes ». Nous considérons donc ces deux termes comme synonymes.

La difficulté capitale soulevée par les articles 14 et 15, dans la mesure où ils s'appliquent aux baux écrits, a été de savoir si les baux prorogés ou reconduits (alinéa premier de l'article 15), bénéficiaient du délai de repêchage édicté par l'article 14, deuxième alinéa. En d'autres termes, une étanchéité complète devait-elle régner entre les articles 14 et 15 ?

Si M. Reulos a évité de se prononcer sur une question aussi délicate, MM. Martin et Maus (*op. cit.*, Suppl., 1^{re} éd., p. 88) ont déclaré que les baux reconduits ou prorogés, en cours ou expirés au 30 juin 1926, profitaient du délai supplémentaire de l'article 14, deuxième alinéa.

A l'appui de leur théorie, MM. Martin et Maus invoquaient que, si bien la loi du 22 avril 1927 avait maintenu sans changement l'article 15, elle avait complété le texte de l'article 14 d'une manière telle qu'elle semblait en étendre l'application aux locataires visés par la première partie de l'article 15. M. H. Lot (dans une note à la Semaine Juridique sous Paris, Ch. spéc. des Référés, 28 juin 1927, S. J. 1927. 968), soutenait également que, désireux d'unifier la situation, le législateur de 1927 avait voulu accorder un nouveau délai, à partir du 15 avril 1927, « à tous les locataires dont les baux, au 30 juin 1926, ou bien étaient expirés, ou bien avaient moins de deux ans à courir ». Et ces divers auteurs de faire état du dernier Rapport Morand, au Sénat (Doc. parl., Sénat, Ann. n° 178, p. 18), rédigé en ce sens.

A l'appui de cette théorie, quelques décisions jurisprudentielles pouvaient être citées (Paris, 4 mai 1927,

Gaz. Pal. 1927. 2. 181, *Gaz. Trib.* 1927. 2. 390, R. L. 1927. 476, S. J. 1927. 861 — Trib. civ. Seine, 5 février 1930, R. L. 1930. 481).

Nous n'hésiterons pas cependant à nous prononcer catégoriquement contre cette première opinion. Pourquoi, en effet, parler de modification implicite de l'article 15 alors que le législateur n'a expressément retouché que l'article 14 ? A un autre point de vue, on comprend parfaitement que le législateur ait accordé une mesure de faveur — en l'espèce un délai de repêchage plus long — aux seuls locataires, titulaires au 30 juin 1926, de baux en cours ou expirés aux termes mêmes de la convention.

Peut-on soutenir, en effet, que les locataires de baux reconduits ou prorogés se trouvent dans les lieux en vertu de la volonté particulièrement expresse de leurs propriétaires ?

Dans sa très grande majorité, la jurisprudence a tenu à ratifier une interprétation qui avait l'avantage de serrer le texte et, en même temps, de rejoindre le bon sens (Trib. civ. Côte-d'Or, 15 novembre 1927, R. L. 1928. 914 — Paris, 28 juin 1927, *Gaz. Pal.* 1927. 2. 393, R. L. 1928. 118, S. J. 1927. 967 — Trib. civ. Pontoise, 30 juillet 1928, *Gaz. Trib.* 1929. 1^{er} Sem. 2. 139 — Trib. civ. Seine, 16 avril 1930, R. L. 1930. 844, S. J. 1930. 1114).

Cette question préjudicielle étant déblayée et ayant fait ressortir l'étanchéité existant entre les articles 14 et 15, nous allons étudier, successivement et brièvement, chacun de ces textes.

a) *Application de l'article 14.*

Le délai de faveur de cet article s'applique-t-il aux baux expirés avant la promulgation de la loi de 1926 ? Bien que le libellé du texte soit en sens contraire, MM. Martin et Maus (*op. cit.*, Suppl., p. 88), s'autorisant du Rapport Morand, précité, déclarent que les baux expirés avant le 30 juin 1926, « *semblent* » bénéficier du dispositif de clémence de cet article.

Nous soulignerons simplement, pour notre part, que M. Morand a simplement fait état des « baux qui, au 30 juin 1926, étaient expirés ou avaient moins de deux ans à courir ». La thèse de MM. Martin et Maus paraît se heurter également à ce fait que le bénéfice de l'article 14 est subordonné à une jouissance à titre contractuel du locataire.

Le locataire désireux de profiter des délais de repêchage prévus par la loi de 1927 doit-il réitérer sa demande, ou est-il relevé « *ipso facto* » de sa déchéance ?

La Cour de Colmar, le 23 décembre 1929 (*Gaz. Pal.* 1930. 1. 445, R. L. 1930. 474, *Rev. Als.-Lor.* 1930. 274) s'était prononcée en faveur de la réitération. Par contre, le Tribunal civil de la Seine, le 14 mai 1929 (R. L. 1929. 796) et le 25 juin 1930 (S. J. 1930. 1114) s'était déclaré en sens contraire. Actuellement, la question est définitivement tranchée. La Cour de Cassation, par deux arrêts, l'un de la Chambre civile du 10 mai 1932 (*Gaz. Trib.* 1932, 2^e Sem. 1. 33, D. H. 1932. 395, R. L. 1932. 685, S. J. 1932. 590), l'autre de la Chambre des Requêtes du 17 octobre 1933 (S. 1933. 1.

379, *Gaz. Pal.* 1933. 2. 1009), a décidé que tout locataire, en possession au 30 juin 1926, en vertu d'un titre qui devait expirer en ce jour ou dans un délai de moins de deux ans à partir de ce jour, bénéficiait de l'article 14, alinéa 2. Du moment qu'un tel locataire avait formé une demande de renouvellement avant le 16 juillet 1927, il n'avait plus à s'inquiéter de rien, « la loi du 22 avril 1927 validant nécessairement toutes les demandes de renouvellement notifiées avant le 16 juillet 1927 et n'exigeant pas qu'elles soient renouvelées ».

b) Application de l'article 15, alinéa premier.

Pour pouvoir invoquer cet article, le locataire doit :

I) Avoir été titulaire d'un bail écrit.

II) Si ce bail est expiré, avoir été maintenu en possession, soit par tacite reconduction, soit par une prorogation tacite ou judiciaire.

III) Occuper les lieux au 30 juin 1926.

Nous nous sommes déjà exprimés sur ce qu'il faut entendre par bail écrit. Il nous reste seulement à fournir quelques précisions sur la qualité juridique de la possession, sur la tacite reconduction, sur la prorogation.

L'article 15 suppose pour son application l'existence d'un bail. Le locataire doit justifier à l'origine de sa possession d'un bail écrit et, si ce bail est expiré, d'une tacite reconduction ou d'une prorogation (légale ou judiciaire) (Cass. Req., 7 juin 1928, R. L. 1928. 954 — Cass. Req., 24 juillet 1928, R. L. 1929, 114 — Cass. Req., 31 octobre 1928, R. L. 1929. 115 — Lyon,

20 janvier 1930, *Mon. Jud. Lyon*, 5 octobre 1930 — Cass. Req., 2 août 1932, *Gaz. Pal.* 1932. 2. 582, R. L. 1932. 857 — Cass. civ., 30 novembre 1932, S. 1933. 1. 95, S. J. 1933. 223, *Gaz. Trib.* 1933, 1^{er} Sem. 1. 11).

A la durée de sa possession, le locataire peut ajouter celle de son cédant (Montpellier, 29 mai 1929, D. H. 1929. 404. S. J. 1930. 1130), pour arriver à un total de plus de deux ans de location effective (Lyon, 20 janvier 1930, précité).

Le locataire qui ne s'est maintenu dans les lieux qu'en vertu d'un délai de grâce est sans droit à invoquer l'article 15 (Cass. Req., 24 juillet 1928, *Gaz. Pal.* 1928. 2. 580, S. 1928. 1. 366 — Nancy, 9 janvier 1929, R. L. 1929. 799, *Rec. Nancy*, 1929, n° 46). De même, une occupation dont le point de départ a été un bail écrit, résilié d'un commun accord avant la promulgation de la loi, ne peut transformer le locataire qui en bénéficiait en l'occupant désigné par l'article 15 (Trib. civ. Seine, 23 mars 1928, R. L. 1928. 452).

Quant aux occupants dépourvus de titre, ils sont en dehors de la sphère d'application de l'article 15. La loi du 30 juin 1926 s'oppose totalement sur ce point à celle du 1^{er} avril 1926 (Cass. Req., 30 novembre 1932, *Gaz. Trib.* 1933, 1^{er} Sem. 1. 11).

En ce qui concerne la tacite reconduction, l'article 15 suit les règles classiques. Il est indispensable, en conséquence, que la présomption de continuation du bail ne se heurte pas, de la part du bailleur, à une manifestation de volonté contraire. Un congé donné par le propriétaire ne permet plus au locataire d'invoquer la tacite reconduction. Dans cette hypothèse,

si le locataire est resté dans les lieux par pure bienveillance du bailleur, il peut être expulsé (Rennes, 20 décembre 1927, Rec. Rennes, 1928. 58).

Quant aux prorogations, elles ont toutes été prises en considération par le législateur, qu'elles soient légales ou judiciaires. Rien que de plus normal, la prorogation n'étant que la prolongation du bail (Ropers et Dubrujeaud, Lois Nouvelles, 1929. 2. 17).

Sous l'empire de la loi de 1926, les prorogations n'étaient visées que par l'article 15. Certains locataires s'imaginèrent, de très bonne foi, que l'article 15 réglait seul la question et firent leur demande de renouvellement dans les six mois de la promulgation de la loi, alors qu'ils auraient pu et dû l'adresser dans un délai de dix-huit mois à deux ans avant l'expiration de la prorogation. Deux tendances se firent alors jour dans la jurisprudence : quelques décisions crurent bon de faire preuve de clémence pour des locataires victimes d'un texte manquant de netteté. (Ont validé comme non prématurées de telles demandes : Trib. civ. Seine, 7 juin 1929, R. L. 1929. 888 — Trib. civ. Seine, 3 février 1930, R. L. 1930. 339. — Trib. civ. Seine, 24 décembre 1929, S. J. 1930. 218 — Trib. civ. Seine, 16 avril 1930, R. L. 1930. 844 — Trib. civ. Seine, 26 novembre 1930, R. L. 1931. 91 — Trib. civ. Seine, 11 février 1931, R. L. 1931. 375 — Trib. civ. Seine, 2 février 1931, R. L. 1931. 263). La Cour de Cassation, par contre, a appliqué les textes strictement en décidant que toute demande de renouvellement formée plus de deux ans avant l'expiration de la prorogation était prématurée (Cass. Req., 23 décembre 1929, R. L.

1930. 360, S. 1930. 1. 84). C'était reconnaître le caractère essentiellement transitoire de l'article 15, premier alinéa, applicable seulement dans l'hypothèse où le bail prorogé avait moins de deux ans à courir. C'est ce que reconnurent expressément de nombreuses décisions (Trib. civ. Seine, 25 mars 1930, R. L. 1930. 704 — Paris, 22 décembre 1930, R. L. 1931. 160 — Paris, 21 novembre 1931, R. L. 1932. 152 — Trib. civ. Seine, 20 février 1932, R. L. 1932. 593).

Nous en aurons terminé avec l'application de l'article 15 lorsque nous aurons signalé qu'il joue à l'égard du bail à périodes prorogé. Le 24 juin 1930, la Cour de Cassation (S. 1930. 1. 332) a décidé que la loi du 30 juin 1926 était applicable à un locataire qui a formé sa demande en renouvellement moins de six mois après la promulgation de ladite loi, alors qu'occupant les lieux en vertu d'un bail écrit fait pour six ou neuf années, un congé lui avait été signifié avant la promulgation de la loi pour l'expiration de la première période. Cet arrêt avait constaté que le locataire était resté dans les lieux, en vertu de prorogations légales, résultant de diverses lois sur les baux à loyers.

§ II. BAUX VERBAUX

Un problème préliminaire à résoudre est de savoir si le statut transitoire des baux verbaux est tout entier contenu dans l'article 15, alinéa 2.

Nous examinerons ensuite comment l'article 15,

alinéa 2, subordonne son application à une possession fort longue de 15 années. Cette sévérité constitue le principe. Une exception est prévue pour une catégorie de locataires privilégiés, les anciens combattants pour lesquels une durée de jouissance de 5 ans seulement est exigée.

Dès le lendemain de la loi du 30 juin 1926, certaines hésitations se sont fait jour pour déterminer quel était le texte applicable aux baux verbaux sous le régime des dispositions transitoires. Fallait-il s'attacher à l'article 17, à l'article 15, alinéa 2, ou même ne devait-on pas prendre en considération l'article 14, puisqu'il faisait état de baux sans accompagner ce mot du qualificatif « écrits » ?

La jurisprudence commença d'abord à déclarer que l'article 17 constituait une disposition permanente ; l'article 15, alinéa 2, revêtant, au contraire, un caractère essentiellement provisoire. (Trib. civ. Seine, 22 décembre 1928, *Gaz. Pal.* 1929. 1. 170, *Gaz. Trib.* 1929, 1^{er} Sem. 2. 239 — Trib. civ. Aurillac, 29 décembre 1929, *Gaz. Pal.* 1930. 1. 722).

Cette règle générale formulée, il fallait en préciser l'application.

Une solution d'une belle apparence logique, mais un peu simpliste, consistait à affirmer que l'article 15 s'appliquait aux locataires verbaux entrés en jouissance avant la loi ; l'article 17 visant les locations verbales postérieures à la loi (Trib. civ. Lille, 15 février 1927, *S. J.* 1927. 416 — Riom, 31 octobre 1928, *Gaz. Pal.* 1929. 1. 129, *R. L.* 1929. 204).

Cette solution avait le malheur de se heurter aux

travaux préparatoires. En effet, la première rédaction de l'article 17, votée à la Chambre le 8 juin 1923 (*J. O.*, Chambre, 9 juin 1923, p. 2411), visait les locataires verbaux ayant une jouissance de neuf années à partir de la promulgation de la loi. Ce texte ayant disparu lors de la rédaction définitive, on pouvait en déduire que le législateur voulait régir dans l'article 17 les contrats futurs et ceux en cours.

Autrement plus nuancé et plus conforme aux intentions du législateur est le jugement du Tribunal civil d'Aurillac du 10 janvier 1927 (*Gaz. Pal.* 1928. 1. 69, sous note, R. L. 1928. 923) aux termes duquel l'article 17 régit, pour le passé comme pour l'avenir, les locataires ayant neuf années de location verbale accomplies avec le consentement du propriétaire (1). Au contraire, si le locataire verbal n'est resté en possession que par l'effet des lois sur la prorogation, c'est-à-dire contrairement à la volonté du bailleur, l'article 15, texte transitoire, doit être appliqué, et la jouissance du locataire doit s'être prolongée au moins pendant quinze années (Trib. civ. Seine, 22 décembre 1928, précité — Trib. civ. Seine, 23 mai 1930, R. L. 1930. 1078 — Paris, 12 novembre 1930, *Gaz. Trib.* 1931. 1^{er} Sem. 2. 187).

En ce qui concerne les locations verbales dénon-

(1) Paris, 6 juillet 1929, *Gaz. Pal.* 1930, 1. 722, sous note a, R. L. 1930. 859).

Le locataire verbal qui s'est maintenu dans les lieux par tacite reconduction tombe sous l'application de l'article 17 et non de l'article 15, 2^e alinéa.

Sur la possibilité, pour le bénéficiaire de l'art. 17, de joindre à la durée de jouissance provenant d'un bail verbal, celle qui résulte d'un bail écrit cf. p. 122.

cées par un congé régulier avant la promulgation de la loi, elles se trouvent régies par l'article 15, alinéa 2 (Cass. civ., 6 novembre 1933, *Gaz. Pal.* 1933. 2. 1008). La possession de quinze ans est donc requise.

L'arrêt de Cassation du 6 novembre 1933, précité, s'est également prononcé sur une question que les auteurs, MM. Martin et Maus, Reulos, etc., avaient négligé de résoudre : l'article 14 s'applique-t-il aux baux verbaux ? Dans une note sous Paris, 28 juin 1927 (S. J. 1927. 968), M. H. Lot avait déclaré que dans l'article 14, le mot « *bail* » était évidemment pris dans le sens de « *location* » (*écrite ou verbale*). Combattue dès le début par la jurisprudence (Riom, 22 novembre 1927, *Gaz. Pal.* 1928. 1. 69 — Trib. civ. Seine, 22 décembre 1928, *Gaz. Pal.* 1929. 1. 170, *Gaz. Trib.* 1929, 1^{er} sem. 2. 239 — Riom, 31 octobre 1928, *Gaz. Pal.* 1929. 1. 129, R. L. 1929. 204), cette thèse était définitivement condamnée, le 6 novembre 1933, par la Cour Suprême. L'article 14 ne se référant en rien aux baux verbaux, toute combinaison de ses dispositions avec l'article 15 ou avec l'article 17 devenait radicalement impossible.

Il ne nous reste plus qu'à nous demander si les locataires simples occupants peuvent bénéficier de l'article 15, alinéa 2. Cet article parlant seulement de « possession », l'hésitation était permise.

Que la loi du 30 juin 1926 exige dans ses articles 1, 15, al. 1^{er}, et 17, un titre, et que le simple occupant ne puisse exciper de sa bonne fois pour réclamer le bénéfice de la propriété commerciale, il y a là une vérité incontestable sur laquelle nous nous sommes déjà

expliqués (p. 222), en citant l'abondante jurisprudence à ce sujet.

Les décisions relatives à l'article 15, alinéa 2, sont beaucoup moins nombreuses. Malgré un certain flottement dans l'expression, il semble qu'on n'ait pas voulu s'écarter des principes généraux : « l'occupant doit être possesseur avec le consentement du propriétaire, au sens du § 2 de l'article 15, pour avoir droit au renouvellement, ce qui n'existe pas quand son expulsion a été ordonnée », lit-on dans un arrêt de la Cour de Paris du 6 décembre 1930, R. L. 1931. 192 — Trib. civ. Seine, 23 mars 1928, R. L. 1928. 453).

On peut invoquer, en faveur de la simple nécessité d'une occupation de pur fait : Riom, 22 novembre 1927, précité.

Exception prévue dans l'article 15, § 2, pour les locataires commerçants démobilisés.

En formulant cette exception, la loi de 1926 n'a fait qu'accomplir une stricte mesure de justice. Il eût été d'une suprême iniquité de ne pas admettre le fait du prince et d'exiger une possession de quinze ans remontant à une époque où, légalement, le commerçant ne devait pas être dans les lieux.

La jurisprudence a fait preuve d'un grand libéralisme dans la définition du mobilisé. La Cour de Grenoble, le 30 décembre 1927 (*Journal Grenoble*, 1928. 77) a décidé que devaient être considérés comme mobilisés les citoyens présents sous les drapeaux durant la mobilisation, qu'ils aient été ou non présents aux armées (gendarmes).

Il n'est point exigé que le commerçant démobilisé ait été commerçant avant sa mobilisation (Trib. civ. Seine, 22 octobre 1928, R. L. 1929. 309). La Cour de Riom, le 29 décembre 1927 (*Gaz. Pal.* 1928. 1. 190) a déclaré que le législateur ne s'est pas préoccupé de l'origine du fonds en édictant une telle disposition. Il s'est attaché seulement à sanctionner l'exploitation du fonds de commerce pendant une durée déterminée. La Cour d'Appel de Paris, le 22 mars 1930 (*Gaz. Trib.* 1930. 2^e Sem. 2. 288, S. J. 1930. 1115) s'est montrée plus catégorique encore :

« Attendu que ce serait ajouter à la loi, par une contradiction d'ailleurs singulière, que d'imposer au seul mobilisé l'obligation d'avoir été commerçant avant la guerre ;

« Que cette interprétation tend à subordonner l'application de la loi pour le locataire verbal, commerçant démobilisé, non pas à la durée minima de deux ans dans les conditions générales fixées à l'article premier de la présente loi, mais à l'exercice d'un commerce quelconque avant la mobilisation ;

« Qu'une telle disposition aboutirait en fait à priver du bénéfice de la loi la plupart des mobilisés, presque tous jeunes, non établis avant-guerre. »

Le 15 février 1933, la Chambre des Requêtes (*Gaz. Pal.* 1933. 1. 844, D. H. 1933. 180, *Gaz. Trib.* 1933. 1^{er} Sem. 1. 71), adoptait cette argumentation.

Une jurisprudence aussi équitable ne pouvait être qu'approuvée par l'unanimité des auteurs. C'est ce qui eut lieu (Meunier, commentaire de la loi de 1926, p. 219, Reulos, *op. cit.*, p. 167, Martin et Maus, *op. cit.*, 1^{re} éd., p. 111).

LOI DU 13 JUILLET 1933

Dispositions transitoires

Art. 23. — A la condition qu'ils occupent encore matériellement les lieux et que le propriétaire n'ait pas consenti une nouvelle location ou une vente à un tiers par acte ayant date certaine avant le 1^{er} janvier 1931, sont relevés de la forclusion, déchéance et irrecevabilité et pourront, dans les trois mois de la promulgation de la présente loi, former une demande à fin de renouvellement de bail ou à fin d'indemnité d'éviction :

1^o Les locataires commerçants dont la demande primitive a été formée hors les délais légaux ou a été adressée à tort, soit au géant, soit à un seul des copropriétaires, ou qui auraient encouru la déchéance prévue à l'article 10 sous condition qu'il ne soit pas intervenu, dans les deux premiers cas, de décision de justice déjà exécutée ;

2^o Les locataires dont la demande, sans être tardive ou prématurée, a été cependant déclarée irrecevable, alors qu'elle aurait été recevable si elle eût été notifiée à une autre date au cours des six mois écoulés entre le maximum et le minimum des délais prévus par le paragraphe 1^{er} de l'article 2 ou parce qu'elle a été notifiée sans avis de réception ;

3^o Les locataires ayant engagé une instance qui s'est terminée moins de deux ans avant l'expiration du bail à renouveler.

A la condition que ne soit intervenue aucune décision de justice déjà exécutée, sont relevés de la forclusion et pourront, dans les trois mois de la promulgation de la présente loi, signifier, dans les formes prévues par le paragraphe 4 de l'article 5 ci-dessus, les propriétaires qui n'auraient pas manifesté leur volonté dans le délai antérieurement prévu.

Dans le cas d'application de l'alinéa qui précède, le propriétaire sera tenu de l'indemnité de deux années de loyer prévue à l'article 5 ci-dessus, sauf s'il s'agit d'un immeuble menaçant ruine ou insalubre.

Dans les instances de demandes de renouvellement encore en cours, il ne sera plus tenu compte des déchéances, forclusions ou irrecevabilités ci-dessus spécifiées et lesdites instances se poursuivront devant les tribunaux ou cours actuellement saisis sans qu'il soit besoin de former de nouvelles demandes.

Au cas où les forclusions, déchéances ou irrecevabilités ci-dessus n'auraient point été opposées à la date de la promulgation de la loi dans les instances actuellement en cours, elles ne pourraient plus l'être ultérieurement et lesdites instances se poursuivraient sans qu'il soit besoin de former la nouvelle demande prévue à l'alinéa 1^{er}.

Les prix des baux renouvelés en vertu de la présente loi seront dus à partir de l'expiration du bail précédent ou de sa prorogation, sauf imputation des paiements effectués par les locataires maintenus en possession.

***Dispositions transitoires
de la loi du 13 Juillet 1933***

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Le 6 juillet 1929, M. Louis Puech, rapporteur de la loi, déclarait : « Il y a des commerçants et des industriels qui se sont trompés, soit sur les délais, soit sur la régularité de la procédure. Ils se sont trompés, je ne dis pas par le fait de la loi, mais par une sorte de confusion et de flottement, fort compréhensibles à la suite des diverses lois que nous avons votées. Nous examinerons chaque cas, mais nous respecterons, bien entendu, la chose jugée ». (*J. O.*, 6 juillet 1929, p. 2392).

C'est bien en effet de cet esprit que sont animées les dispositions transitoires de l'article 23 de la loi du 13 juillet 1933. Ce n'est pas à dire pourtant que l'on en soit arrivé directement à cette conception d'un relèvement conditionnel de certaines forclusions.

Les locataires, en effet, attendaient cette loi comme un texte rédempteur, qui, réparant les lacunes ou les omissions des dispositions antérieures, relèverait très largement des forclusions encourues. Cet état d'esprit des locataires avait trouvé des interprètes au Parlement, préconisant, soit des solutions simplistes, soit des remèdes brutaux. Nous citerons à ce sujet la proposition de loi de M. Raoul Brandon du 7 juin 1928 (*Doc. par.*, Ann. n° 114, p. 1183), prévoyant un relèvement général des forclusions à la seule condition

que le locataire adresse une demande de renouvellement de bail dans un délai de trois mois à partir de la promulgation de la loi. M. Clamamus se montrait plus tard à la Chambre d'un avis identique (Chambre, 1^{er} juillet 1930, *J. O.*, 2 juillet 1930, p. 2875).

En face, une tendance restrictive très forte se manifestait. A M. Max Hymans, sollicitant le relèvement général de toutes les forclusions, le rapporteur de la Chambre répondait catégoriquement : non (Chambre, séance du 17 juin 1930, *J. O.*, 18 juin 1930, p. 2528).

Mais c'est surtout au Sénat, notamment avec M. Morand, que cette conception étroite prit définitivement corps. Une énumération précise des conditions indispensables au locataire pour se voir relever de la forclusion, fut adoptée. Les conditions fixées dans le rapport Morand du 17 février 1931 (*Doc. parl.*, Ann. n° 92, p. 39) étaient les suivantes :

Occupation matérielle des lieux ;

Formation antérieure d'une demande de renouvellement ;

Absence de location consentie par le propriétaire à un tiers, location ayant date certaine avant le 1^{er} janvier 1931 ;

Absence de décision de justice ayant force de chose jugée.

Au Sénat, à la séance du 17 mars 1931 (*J. O.*, 18 mars 1931, p. 336) le Garde des Sceaux, non seulement appuyait la thèse du rapporteur, mais semblait s'excuser du caractère particulièrement anormal des dispositions transitoires : « Il est bien certain que selon l'esprit de notre législation, ce n'est guère l'office

du Législateur de réparer ou d'effacer les déchéances que les justiciables ont pu encourir pour les applications d'une loi antérieure. Il a paru cependant, à la Chambre, qu'une considération d'équité devait l'emporter en cette matière sur les rigueurs de la tradition juridique... Votre commission de législation civile vous propose également de relever les locataires dont je parle des forclusions qu'ils ont pu encourir. Le Gouvernement appuiera, là-dessus, l'avis de la Commission et vous demandera de rectifier, sur ce point, la décision de la Chambre, sauf à la traduire peut-être, en un texte plus simple, plus compréhensible, plus général que celui qu'elle avait voté. »

A la Chambre, en dépit d'une dernière offensive menée par MM. Martinaud-Déplat et Garchery (Chambre, 13 juin 1933, *J. O.*, 14 juin 1933, p. 2866) ce fut la conception restrictive qui fut finalement adoptée.

Nous devons reconnaître qu'au Sénat, à la séance du 26 juin 1933 (*J. O.*, 27 juin 1933), une thèse plus libérale parut se faire jour, à en croire la déclaration de M. Lugol : « l'idée qui a inspiré l'article 23 est celle-ci : tous les locataires qui occupent encore les lieux, quand le local n'a pas été encore vendu ni loué à un tiers par son propriétaire, sont relevés de toutes les déchéances et de toutes les forclusions qu'ils eussent pu encourir ». Il est vrai que, par la suite, M. Lugol précisait les conditions exigées strictement chez le locataire désireux de bénéficier de l'article 23 de la loi du 13 juillet 1933.

A la différence du législateur de 1926 qui avait dis-

séminé les dispositions transitoires dans deux articles non exempts de contradictions, celui de 1933 a tenu à condenser le sujet dans un seul article : l'article 23. Il y a là un souci de simplification et de présentation fort louable. Malheureusement, nous trouvons à l'article 2 une disposition relative à la demande de renouvellement en cas de bail prorogé en vertu de la loi de 1918, qui eût dû trouver sa place dans le texte qui nous occupe. En dernière analyse, les dispositions transitoires sont encore plus fragmentées qu'en 1926.

Pour mettre un peu d'ordre et de clarté dans notre sujet, dont le cadre a été délimité par ce préambule, nous nous proposons d'adopter le plan suivant :

Section I : Analyse de l'article 23.

Section II : Hypothèse de la prorogation de la loi de 1918.

SECTION I. — ARTICLE 23

Ce texte est confus à la première lecture. Ceci est dû à ce qu'il ne renferme pas de plan d'ensemble. On trouve également dans ce texte des traces d'hésitations entre la conception de la Chambre, désireuse de subordonner la solution du problème à celle de cas d'espèce, et la volonté du Sénat cherchant à élaborer un statut théorique d'ensemble.

Nous sommes donc en face d'un texte transactionnel qui, pour la commodité de l'exposé, doit se diviser de la manière suivante :

1° Quels sont les locataires bénéficiaires de l'article 23 ? (L'étude du relevé de forclusion des propriétaires nous restant complètement étrangère).

2° A quelles conditions générales, le relevé de forclusion des locataires est-il subordonné ?

Quant aux solutions préconisées dans l'article 23 en matière d'instances de demandes de renouvellement, en cours ou terminées, bien qu'elles soulèvent des problèmes fort intéressants sur la question de la rétroactivité, nous ne devons pas nous en occuper. Le présent travail se borne, en effet, à la demande de renouvellement envisagée en elle-même, non aux suites qu'elle peut comporter.

§ I. BÉNÉFICIAIRES DE L'ARTICLE 23

Sur le sens du mot bénéficiaires, nous sommes éclairés par l'alinéa premier de l'article 23. Les bénéficiaires sont « les locataires relevés de la forclusion, déchéance ou irrecevabilité ». Nous avons déjà remarqué à propos de la question des délais, que la jurisprudence n'a jamais voulu s'astreindre à l'emploi d'une terminologie correcte et précise. Le législateur a fait de même. Désireux de ne commettre aucun oubli, d'éviter toutes contestations, il a visé ici, sans aucun doute, toutes les causes de nullité relatives à la forme, au fond et aux délais. Cette interprétation extensive est commandée d'ailleurs par les travaux préparatoires.

L'article 23 ne se réfère expressément qu'aux locataires. Il est impossible cependant de soutenir que

les sous-locataires aient été exclus du bénéfice des dispositions transitoires, étant donné surtout qu'ils ont été expressément visés dans les textes se référant à l'application permanente de la loi.

Ces deux questions préjudicielles étant réglées, sans difficulté d'ailleurs, nous remarquons que les bénéficiaires de la loi sont groupés en trois catégories dont chacune constitue un alinéa distinct de l'article 23. Nous sommes obligés ici de suivre le législateur. Nous pourrions nous rendre compte cependant que dans chacun de ces alinéas se trouvent réunies des situations nettement hétérogènes.

Première catégorie (alinéa 2)

Cet alinéa est ainsi conçu : « Les locataires commerçants dont la demande primitive a été formée hors les délais légaux, ou a été adressée à tort, soit au gérant, soit à un seul des copropriétaires, ou qui aurait encouru la déchéance prévue à l'article 10 » (1).

Sont visés dans cette catégorie :

A. — *Les locataires commerçants, dont la demande primitive a été formée hors les délais légaux.*

Cette disposition s'applique, à son tour, aux situations particulières suivantes :

Aux locataires nantis d'un bail écrit ayant formé une demande prématurée, c'est-à-dire, plus de deux ans avant l'expiration du bail.

(1) La loi du 10 mars 1932 (*J. O.*, 12 mars 1932) avait déjà maintenu provisoirement dans les lieux les locataires commerçants menacés d'expulsion rentrant dans une telle catégorie.

Aux locataires de baux écrits ayant adressé tardivement leur demande — moins de 18 mois avant l'expiration du bail. C'est l'hypothèse mentionnée dans le premier rapport Puech.

Aux locataires de baux verbaux ou à périodes ayant formé leur demande plus d'un mois après le congé.

Aux locataires de baux soumis à une clause de résiliation ayant effectué leur demande plus d'un mois après la notification de l'événement entraînant résiliation.

Il y a lieu également de ranger sous cette rubrique les locataires dont les demandes de renouvellement de bail, tardives par rapport à la loi du 30 juin 1926, sont cependant intervenues avant la loi du 22 avril 1927, alors même qu'elles n'ont pas été renouvelées à la suite de cette dernière loi (Rapport Suppl. Puech, 3 juin 1930, Ann. 3358, Doc. Parl., p. 809).

B. — *Les locataires commerçants ayant adressé à tort leur demande, soit au gérant, soit à un seul des copropriétaires.*

Les travaux préparatoires nous révèlent qu'on a d'abord visé « les demandes adressées au gérant chargé de percevoir les loyers » puis, l'argument de symétrie s'imposant, le bénéfice du relevé de la forclusion a été accordé aux locataires ayant formulé leur demande à un seul des copropriétaires.

Il était indispensable d'édicter cette mesure de faveur, non pas tant parce que la nouvelle loi reconnaissait pour l'avenir le bien fondé de pareilles demandes, mais, parce que la jurisprudence de la loi de 1926 tendait à les valider. Il eut été inique que cer-

tains locataires, objets de décisions jurisprudentielles dissidentes, aient vu leur demande entachée de nullité ⁽¹⁾.

C. — *Les locataires qui auraient encouru la déchéance prévue à l'article 10.*

L'article 10 de la loi du 30 juin 1926 était ainsi conçu: « Toutes les actions exercées en vertu de la présente loi sont portées devant le Tribunal civil de la situation de l'immeuble et se prescrivent par une durée de deux ans ». Il s'agit ici des locataires qui ont laissé passer deux ans depuis le refus du propriétaire sans réclamer l'indemnité d'éviction. Remarquons que le législateur de 1933 a parlé d'irrecevabilité, de déchéance, ou de forclusion là où celui de 1926 parlait de prescription : simple imprécision de terminologie.

Deuxième catégorie (alinéa 3)

« Les locataires dont la demande, sans être tardive ou prématurée, a été cependant déclarée irrecevable, alors qu'elle aurait été recevable si elle eut été notifiée à une autre date au cours des six mois écoulés entre le maximum et le minimum des délais prévus par le paragraphe premier de l'article 2 ».

L'obscurité de ce texte, que le Président de la Com-

(1) Indépendamment des conditions générales auxquelles doit satisfaire le locataire pour être relevé de la forclusion, il est à noter que les demandes formées lors des délais légaux, ou bien à un gérant ou à un copropriétaire, sont subordonnées à ce qu'il ne soit pas intervenu contre le locataire de décision de justice déjà exécutée. Nous nous expliquerons plus longuement, sur ce point, dans le § 2 de la présente section.

mission a qualifié de sibyllin, est telle que les interprétations les plus diverses ont été évoquées, et que presque toutes peuvent s'étayer sur des déclarations puisées dans les travaux préparatoires.

Il est plusieurs de ces interprétations qui, à notre avis, sont insoutenables. Il est faux, tout d'abord, de prétendre que dans le texte incriminé, le législateur ait fait allusion au plaideur qui, étant en litige avec son bailleur sur un premier renouvellement de bail, oublie de demander son second renouvellement en temps utile. M. Meunier qui semble soutenir cette opinion (*op. cit.*, p. 317), s'appuie sur une déclaration du Président de la Commission du Sénat ainsi libellée : « Quoi qu'il en soit, notre pensée et celle de la Chambre, c'est que tout de même un locataire ne pourra pas être forclos parce qu'il aura oublié de demander le renouvellement d'un bail qui n'était pas encore lui-même renouvelé. Au surplus, le texte de la Chambre ne résout-il pas le problème pour l'avenir ? »

Malgré toute l'autorité qui s'attache à une déclaration aussi importante et autorisée que celle du Président de la Commission, nous devons croire cependant qu'il y a ici malentendu, puisque la situation à laquelle il est fait allusion se trouve expressément tranchée dans l'alinéa 4 de l'article 23.

Une seconde explication qui a le mérite de serrer de très près le texte, a été proposée — avec réserves, il est vrai — par quelques auteurs.

Il s'agirait dans ce texte de la computation exacte des deux années de jouissance du fonds de commerce. On sait qu'une telle durée de jouissance est nécessaire

chez le locataire pour qu'il puisse invoquer le bénéfice de la propriété commerciale. La nouvelle loi déclare que la demande peut être faite du moment qu'à l'expiration du premier bail les deux années de jouissance existent. L'ancienne loi de 1926, moins explicite, penchait plutôt pour l'appréciation de la durée d'occupation au jour de la demande en renouvellement.

Ce sont là tous points certains qui s'appuient sur une déclaration du rapporteur au Sénat, M. Morand: « Il s'agit, déclare l'éminent rapporteur, du cas où le locataire a été déclaré irrecevable à demander le renouvellement de son bail parce qu'au moment où il a formé sa demande les deux ans d'exploitation du commerce n'étaient pas expirés. Comme, par une modification de l'article 2, nous admettons que les deux ans de jouissance doivent exister seulement au moment de l'expiration du bail, il est logique que nous relevions de la forclusion les locataires dont la demande a été déclarée irrecevable par suite du défaut de précision de l'ancien texte » (Sénat, rapport Morand du 14 juin 1932, Ann. n° 573).

Cette théorie suppose donc que les deux ans de jouissance seront accomplis au cours des six mois séparant le maximum et le minimum des délais de renouvellement. Le locataire aurait droit de former une demande valable mais, en fait, tout en restant dans les délais, il forme cette demande alors que la condition de fond essentielle : l'exploitation du fonds, n'est pas encore tout à fait remplie.

Illustrons d'un exemple pratique la sécheresse par trop abstraite de cette argumentation : soit, un loca-

taire dont le bail se termine le 1^{er} janvier 1934. Ce locataire occupe les lieux depuis le 1^{er} mai 1930. Conformément à l'article 2 de la loi de 1926, il a pour former sa demande, un délai compris entre le 1^{er} janvier 1932 et le 1^{er} juillet 1932. Mais, la condition de fond des deux ans d'occupation n'étant remplie que le 1^{er} mai 1932, normalement toute demande située entre le 1^{er} janvier 1932 et le 1^{er} mai 1932 serait nulle. C'est alors qu'intervient la disposition de l'alinéa 3 de l'article 23 destinée à éviter au locataire une conclusion aussi injuste.

Il est à signaler que cette opinion est combattue par MM. Raulet et Maurice (*op. cit.*, p. 142) sous prétexte qu'elle n'exprime pas à elle seule tout le contenu du texte, et que les travaux préparatoires ont voulu « viser expressément les baux de deux ans ; la lettre du texte devient alors inconcevable. En effet, l'ancienne jurisprudence exigeait deux ans d'occupation. Par ailleurs, la demande devait être faite deux ans au plus tôt ou dix-huit mois au plus tard avant l'expiration du bail. Or, dans un bail de deux ans la demande ne pouvait en conséquence être faite que dans les six premiers mois ; la demande, irrecevable au moment où elle était faite à l'intérieur de ces six premiers mois, eut été irrecevable à tout autre moment de cette même période, puisqu'il fallait deux ans d'occupation ».

Nous remarquerons simplement que la thèse que nous soutenons a pour elle une déclaration de M. Puech (Chambre, séance du 9 février 1932, *J. O.*, 18 février 1932. p. 523), qu'elle est corroborée en outre par l'avis précité de M. Morand.

Formulée par deux éminents rapporteurs, cette explication, rigoureusement conforme au texte de la loi, nous semble parfaitement admissible. Il convient peut-être cependant de la compléter par une déclaration faite à la Chambre, le 3 juillet 1930 (*J. O.*, 4 juillet 1930, p. 2876), par le rapporteur Puech exposant la question en ces termes : « Dans deux cas seulement la Commission a été plus loin et a autorisé les locataires qui n'avaient pas encore fait leur demande à la formuler dans les trois mois qui suivront la promulgation de la loi.

« C'est dans le cas notamment où il n'a pas été légalement possible à l'intéressé de former cette demande dans les délais légaux.

« Ainsi, d'après la loi du 30 juin 1926, le délai minimum pour former la demande est de dix-huit mois. Or, certains des baux n'avaient qu'une durée d'un an. Comment ces locataires auraient-ils pu former leur demande dans un délai minimum de 18 mois ?

« Pour ceux-là, nous disons qu'à condition qu'ils occupent matériellement les lieux, ils pourront former leur demande dans les trois mois. »

Le texte s'appliquerait donc aux locataires détenteurs de baux d'un an. Sans doute, dans le libellé de l'alinéa, ne trouve-t-on pas la moindre trace de cette prétention. Reconnaissons qu'il y a là une catégorie de locataires particulièrement nombreuse. Nul doute que la jurisprudence, dans un esprit d'équité ne les

relève de la déchéance encourue et n'attribue au texte une portée qu'il n'a pas dans sa teneur intrinsèque.

Troisième catégorie (alinéa 3)

Les locataires dont la demande « a été notifiée sans avis de réception ».

Cette hypothèse a été prévue dans le rapport Tasso du 7 juillet 1932 (Sénat, Doc. Parl. Ann., n° 406, p. 439). Le texte est ici d'une parfaite clarté. On peut simplement regretter que cette disposition visant une violation de pure forme ait été comprise dans un alinéa s'attachant à une nullité de fond. On peut également s'étonner de cette disposition de faveur qui rompt avec l'économie de l'article 23 tout entier. Cet article, en effet, a pour but de faire bénéficier les locataires déchus des dispositions nouvelles qui, si elles étaient entrées en application quelque temps plus tôt, auraient empêché pareille déchéance du locataire. Ici, il n'en est rien : l'avis de réception exigé en 1926, le reste d'après la loi de 1933. On aboutit à ce résultat que les locataires bénéficiaires des dispositions transitoires se trouvent, sur ce point, l'objet d'un traitement plus favorable que les titulaires permanents des lois de 1926 et de 1933.

Quatrième catégorie (alinéa 4)

« Les locataires ayant engagé une instance qui s'est terminée moins de deux ans avant l'expiration du bail à renouveler ».

Nous sommes en présence ici d'un texte qui, au premier abord, paraît clair. D'où vient alors que la plupart des auteurs déclarent qu'il constitue au contraire un véritable rébus ?

C'est que ce texte ne doit pas — sous peine d'absurdité totale — être interprété strictement, d'après son sens logique. En effet, l'instance, aux termes de la loi, ne peut être commencée au plus tôt que deux ans avant l'expiration du bail. En conséquence, déclarent MM. Raulet et Maurice (*op. cit.*, p. 143) : « Comment donc un procès pourrait-il être terminé à une époque où normalement il n'est pas commencé ? »

Ces auteurs, devant la contradiction du texte de loi, ont soutenu qu'il était question dans l'alinéa 4 des locataires qui, en vertu de la loi de 1918, avaient bénéficié d'une prorogation égale à celle de la guerre et, qui, contrairement à l'esprit de la loi de 1926 et surtout contrairement à la lettre de ladite loi modifiée en 1927, avaient adressé leur demande de renouvellement dans un délai calculé sur l'expiration du bail et non sur l'expiration de la prorogation. Les Tribunaux avaient en effet déclaré forclos de tels locataires.

A supposer même que le texte de l'alinéa 4 de l'article 23 soit d'une obscurité totale, on se demande pourquoi MM. Raulet et Maurice se sont cru autorisés à borner la sphère d'application de cet alinéa à une hypothèse aussi particulière qui eut dû, semble-t-il, nécessiter une disposition législative appropriée. Et MM. Raulet et Maurice de défier les commentateurs de fournir une autre explication.

De nombreux auteurs ont cependant relevé le défi. S'appuyant sur les travaux préparatoires, ils ont donné au texte une interprétation autrement plus rationnelle. Il importe de ne pas oublier, en effet, que l'alinéa 4 de l'article 23, avait été l'objet, au cours de l'élaboration de la loi, d'une première rédaction significative et visait : « les locataires engagés dans une instance sur une première demande en renouvellement, si cette instance est encore en cours ou si elle s'est terminée moins de deux ans avant l'expiration du bail à renouveler » (Sénat, séance du 21 juin 1932, *J. O.*, 22 juin 1932, p. 927-928).

L'hypothèse prévue est donc celle des lenteurs de la procédure paralysant une demande de renouvellement. Dans cette éventualité — sur laquelle nous nous sommes déjà expliqués, *supra*, p. 159 — le locataire, après avoir formé une première demande de renouvellement de son bail, a attendu la solution de cette instance avant d'effectuer une demande subséquente de renouvellement. M. Penancier, président de la Commission de Législation civile, à la séance du Sénat du 21 mars 1931 (*J. O.*, 22 mars 1931, Sénat, p. 418), a fourni tous éclaircissements à ce sujet, qu'il a assortis d'un exemple concret.

On doit néanmoins reconnaître que le libellé de cette disposition transitoire reste des plus critiquables et peut prêter le flanc à de nombreuses confusions. Il est parfaitement possible que l'interprétation suggérée par MM. Raulet et Maurice soit admise : seulement, elle ne vise qu'un cas d'espèce ; elle ne peut constituer qu'un subsidiaire en quelque sorte.

§ II. — CONDITIONS QUE DOIVENT REMPLIR LES LOCATAIRES
FORCLOS POUR BÉNÉFICIER DE LA LOI

CONDITIONS EXIGÉES DANS TOUS LES CAS DE RELEVÉS DE
FORCLUSIONS.

I. — La première question est de savoir si un locataire qui n'a pas formé une demande de renouvellement avant le 13 juillet 1933 a droit néanmoins au bénéfice des dispositions transitoires du nouveau texte.

Si l'on se reporte aux travaux préparatoires, on peut constater que l'intention formelle initiale du Parlement a été de prendre en considération les seuls cas dans lesquels une demande de renouvellement avait été précédemment effectuée. Le rapport de M. Morand au Sénat, le 17 février 1931 (Doc. Parl., Sénat, Ann., n° 92, p. 39), précise que le locataire doit avoir, dans le passé, formé une demande de renouvellement. Le 9 février 1932, la Chambre rejetait un amendement déposé par MM. Julien, Massimi, Herriot, Lambert et Bruyas, approuvé par M. Brandon, aux termes duquel étaient mis sur un pied d'égalité les locataires ayant fait une demande hors des délais légaux et ceux n'ayant pas fait de demande. Le Président de la Commission s'était, avant le vote, exprimé ainsi : « On comprend bien qu'en matière de forclusion, on relève de la déchéance ceux qui en ont été victimes, mais permettre d'agir à ceux qui auraient pu tout au moins tenter de le faire et n'en ont rien fait, paraît excessif. Ce serait bouleverser les posi-

tions prises en toute liberté par propriétaires et locataires et créer toute une série de difficultés nouvelles » (*J. O.*, 10 février 1932, p. 521).

A la même époque, au Sénat, M. Morand maintenait ses premières déclarations (Rapport Morand du 14 juin 1932, Sénat, Doc. Parl., Ann., n° 573, p. 915).

Ce n'est qu'à la séance du 13 juin 1933, à la Chambre (*J. O.*, 14 juin 1933, p. 2882), que M. Martinaud-Déplat demanda que l'exclusive ne soit plus prononcée contre les locataires n'ayant pas formé de demande : « Il y a des locataires, s'exprimait ce député, qui, ayant laissé passer les délais légaux, n'ont pas cru — parce que le conseil leur était donné par les juristes auxquels ils s'adressaient — devoir faire parvenir au propriétaire une demande, comptant sur la loi que vous êtes en train de voter et qu'ils attendent impatiemment. Il ne faut pas qu'au bénéfice d'une équivoque leur attente soit déçue ».

Le Rapporteur donnait entièrement satisfaction à M. Martinaud-Déplat : « ...l'article 23 n'a pas un caractère restrictif et, par conséquent, les craintes exprimées par M. Martinaud-Déplat ne sont pas justifiées, car il est indiscutable que tous les commerçants, restés dans les locaux et qui ont l'intention de bénéficier des nouvelles dispositions, pourront formuler une demande de renouvellement de bail. Je prie donc notre collègue de ne pas insister pour le vote de son amendement qui retarderait nos travaux et pourrait nous conduire à un nouvel et inutile conflit avec le Sénat ».

Au Sénat, à la séance du 26 juin 1933 (*J. O.*, 27 juin

1933, p. 1448), le Rapporteur se montrait plus catégorique encore. A M. de Courtois lui ayant posé à nouveau la question, M. Lugol répliquait, en effet, en ces termes : « Puisqu'on relève de la forclusion les locataires qui ont plaidé et qui ont formé des demandes, même suivies de décisions passées en force de chose jugée, on ne peut pas refuser aux locataires qui, ayant eu conscience d'avoir laissé passer les délais dont ils pouvaient disposer, n'ont pas pris la précaution de former une demande, le droit d'être relevés de cette forclusion, bien entendu, s'ils se trouvent encore dans la condition imposée à tous d'être encore dans les lieux. Ces locataires-là feront une demande qui sera la première, tandis que les autres, qui déjà ont eu recours à la justice, introduiront une nouvelle demande, à moins qu'ils ne la continuent si elle est encore en cours. Dans une loi de ce genre, toutes les parties susceptibles de bénéficier de ces dispositions doivent être placées sur un plan de parfaite égalité ».

Il est regrettable que la rédaction définitive de l'article 23 n'ait pas reflété fidèlement le désir tardif du législateur clairement manifesté par les derniers travaux préparatoires. La suppression dans l'alinéa 1^{er} de l'épithète « *nouvelle* » n'a pas été suffisante pour mettre le texte en harmonie avec l'esprit des travaux préparatoires.

Les auteurs, en cette matière, se sont séparés en deux camps : les uns s'attachant à l'esprit de la loi et concluant au relevé de la forclusion en l'absence de toute demande antérieure (Courbis, *op. cit.*, p. 413) et,

semble-t-il, MM. Baudiot et Touzet (*op. cit.*, p. 353) : les autres à la lettre du texte et exigeant, par conséquent, la formation d'une demande antérieure (Martin et Maus, *op. cit.*, p. 293 — Raulet et Maurice, *op. cit.*, p. 144 — Ramarony, p. 95 — Magnet, *op. cit.*, p. 32). Quant à MM. Julien et Demars, ils restent dans une prudente expectative (*op. cit.*, p. 390).

Il est certain que nous ne pouvons pas ne pas être impressionnés par le texte qui, au fond, est l'expression officielle des volontés du législateur. En bonne logique, le recours aux travaux préparatoires n'est possible que lorsque le texte nécessite vraiment une interprétation. Aux termes d'un arrêt de la Chambre civile de la Cour de Cassation (22 nov. 1932, S. J. 1933, p. 223) : « le juge doit s'interdire le recours aux travaux préparatoires lorsque le sens de la loi, tel qu'il résulte de sa rédaction, n'est, ni obscur, ni ambigu et doit par conséquent être tenu pour certain. »

Or, il est dans la loi des formules qui supposent l'existence d'une demande. L'article 23 est, ne l'oublions pas, extrêmement long. Il est impossible de soutenir que la correction effectuée par le législateur à l'alinéa 1^{er}, soit valable pour l'ensemble de l'article, du moment que d'autres alinéas sont en sens contraire. Nous trouvons notamment dans les trois alinéas du début trois situations nettement distinctes dont le seul point commun réside dans la volonté de clémence du législateur à leur égard.

Dans les deux premières situations, le texte de la loi est précis et fait état de l'existence d'une demande antérieure : « Les locataires commerçants dont la de-

mande primitive a été formée hors les délais légaux, etc... », alinéa 2, et les locataires dont la *demande* sans être tardive ou prématurée, etc..., alinéa 3.

Il est amusant enfin de relever dans l'alinéa 8 de l'article 23 une évidente contradiction. Au cas, déclare cet alinéa : « où les forclusions, déchéances ou irrecevabilités ci-dessus n'auraient point été opposées à la date de la promulgation de la loi dans les instances actuellement en cours, elles ne pourraient plus l'être ultérieurement et lesdites instances se poursuivraient sans qu'il soit besoin de former la nouvelle demande prévue à l'alinéa 1^{er} ». Ainsi donc, l'alinéa 8 renvoie à « la nouvelle demande prévue à l'alinéa 1^{er} » où précisément l'épithète « *nouvelle* » a été supprimée. Il est à croire que le législateur ne s'est pas relu !

De cette argumentation on peut donc conclure que l'intention du législateur, telle qu'elle est renfermée dans les travaux préparatoires, se trouve exclue nettement par les termes mêmes de l'article 23.

La jurisprudence ne peut que se diriger dans cette voie. A l'appui de la théorie de la nécessité d'une demande antérieure de renouvellement, nous pouvons faire état d'un jugement du Tribunal civil de Marseille (7 octobre 1933, *Gaz. Pal.* 1933. 2. 939, *S. J.* 1934, *Somm.* 188). Cette décision s'empare justement de ce que les hypothèses de l'article 23 supposent la préexistence d'une demande de renouvellement. Le locataire qui n'a pas formé de demande antérieure ne saurait pas non plus invoquer les dispositions de l'alinéa 7 de l'article 23 précisant que, dans les instances en cours, il ne sera plus tenu compte des déchéan-

ces, forclusions ou irrecevabilités, et que ces instances se poursuivront devant les Tribunaux saisis sans qu'il soit besoin de former une nouvelle demande. « Attendu, en effet, que le texte prend soin de préciser qu'il s'agit seulement des déchéances, forclusions et irrecevabilités, ci-dessus spécifiées ; que la déchéance encourue par Giusti (locataire) n'est pas comprise, ainsi qu'il vient d'être dit, parmi celles dont les locataires sont relevés, en vertu des dispositions précédentes ».

Nous ne devons pas néanmoins formuler d'une manière absolue la thèse d'après laquelle une demande antérieure de renouvellement est, dans tous les cas, nécessaire. Il ne faut pas oublier que l'hypothèse prévue par le quatrième alinéa de l'article 23 s'accommode parfois de l'absence d'une demande. Il s'agit dans ce quatrième alinéa d'une situation toute spéciale, de celle du locataire engagé dans une première instance en renouvellement, et oubliant de faire dans les délais légaux une demande en renouvellement d'un bail qui n'est pas encore, d'ailleurs, certain dans son principe. De deux choses l'une : ou bien ce locataire forme tardivement sa demande, ou bien il n'effectue aucune demande. Dans le premier cas nous sommes ramenés au relèvement des déchéances prévues à l'alinéa 2, et la lettre du texte joue. Dans le second cas, par contre, il est possible de faire appel à l'esprit du législateur. Un recours aux travaux préparatoires s'impose alors puisque nous sommes en présence d'une réelle ambiguïté.

II. — *L'occupation matérielle des lieux*

Dès le début de l'élaboration de la loi, cette exigence a été considérée comme primordiale (Chambre, séance du 1^{er} juillet 1930, *J. O.*, 2 juillet 1930, p. 2875).

C'est au moment de la formation de la demande qu'il y a lieu d'apprécier cette circonstance de fait. L'occupation dont il est fait état doit être personnelle. Le texte ne le précise pas, mais cela va de soi ; la jurisprudence antérieure ne décidait-elle pas que le cédant ou le locataire principal n'exploitant pas personnellement un fonds de commerce dans les lieux n'avait pas droit au bénéfice de la propriété commerciale ?

C'est intentionnellement que le législateur a employé l'expression « *occupation matérielle* ». Une seule chose importe à ses yeux : que le locataire se trouve dans les locaux dont il demande le renouvellement. Le locataire qui est parti volontairement ou qui a été expulsé ne peut invoquer l'article 23. Par contre, le locataire qui s'est maintenu dans les locaux à titre de locataire verbal ou de simple occupant et ce, en dépit du refus de renouvellement opposé par son propriétaire, bénéficie des dispositions transitoires de la loi.

Cette opinion n'a pas seulement pour elle toute la doctrine (Martin et Maus, *op. cit.*, p. 290 — Courbis, *op. cit.*, p. 414 — Baudiot et Touzet, *op. cit.*, p. 349), elle bénéficie en outre des indications expresses formulées dans les travaux préparatoires. Il convient, en effet, de se souvenir qu'à l'époque où l'article 23 s'ap-

pelaît l'article 19 quinquies, les locataires étaient relevés de la forclusion « à la condition qu'ils occupent encore matériellement les lieux et quelle que soit la cause en vertu de laquelle ils y sont ». Le rapport Morand du 17 février 1931 (Doc. Parl., Ann., n° 92, p. 39) dénotait une préoccupation analogue. Bien que le texte ait reçu sa rédaction définitive au Sénat, le 21 juin 1932 (*J. O.*, 22 juin 1932, p. 912) et, que dans le libellé définitif on ne parle plus que « d'occupation matérielle », les travaux préparatoires antérieurs conservent tout leur prix.

Certains auteurs ont soutenu que l'occupation matérielle des lieux se confondait avec une autre exigence : l'absence de décision de justice déjà exécutée à l'encontre du locataire. MM. Raulet et Maurice (*op. cit.*, p. 145) déclarent notamment : « Comme l'exécution d'une décision de justice ne peut consister ici que dans l'expulsion des locataires, l'exigence de l'occupation matérielle des lieux n'a pas besoin d'être doublée d'une autre exigence analogue ».

MM. Martin et Maus ont établi, par contre, avec raison, qu'il n'y avait nullement double emploi entre ces deux exigences et que l'occupation matérielle des lieux était d'ordre moins restrictif que l'absence de décision de justice déjà exécutée (*op. cit.*, p. 291). On peut supposer, en effet, un refus de renouvellement suivi d'une instance en indemnité d'éviction. Le locataire, débouté de sa demande, est condamné aux dépens, qu'il paie. La décision est exécutée même s'il est encore dans les lieux.

Pratiquement, néanmoins, il faut reconnaître qu'une

décision de justice exécutée se traduit par une expulsion. Remarquons, d'autre part, que la décision de justice déjà exécutée ne s'oppose au renouvellement que dans l'hypothèse « de locataires commerçants dont la demande primitive a été formée hors des délais légaux ou a été adressée à tort, soit au gérant, soit à un seul des copropriétaires » (alinéa 2 de l'article 23). Ce détail restreint encore le cadre de l'hypothèse prévue par MM. Martin et Maus.

III. — *Il faut que le propriétaire n'ait pas consenti une nouvelle location ou une vente à un tiers par acte ayant date certaine avant le 1^{er} janvier 1931.*

Ce texte présente aujourd'hui une ampleur qu'il n'offrait pas lors de son élaboration première.

Dans le rapport Morand du 17 février 1931, précité, le relèvement de la forclusion est subordonné à ce que le propriétaire n'ait pas consenti à un tiers une location ayant date certaine avant le 1^{er} janvier 1931. A la séance du 21 mars 1931 (*J. O.*, 22 mars 1931, p. 416), le Sénat faisait sien un amendement déposé par M. Bosc, soutenu par M. Fourcade, aux termes duquel l'hypothèse de la vente était assimilée à l'éventualité du bail.

En matière de vente, un problème continuait toujours à se poser : celui d'une vente portant non seulement sur le local occupé par le locataire, mais également sur la maison tout entière. A une question posée par M. Lugol, à la séance du Sénat du 21 juin 1932 (*J. O.*, 22 juin 1932, p. 912), le Président de la

Commission répondait en ces termes: « Nous avons voulu dire que si le local dont le renouvellement était demandé par le locataire forclos était loué à un autre locataire, celui-ci ne pourrait pas être relevé de la forclusion. Nous avons voulu dire aussi que si le local en question avait été vendu à une autre personne, cette occupation nouvelle régulière ne permettrait pas au locataire ancien d'être relevé de la forclusion.

« Mais nous n'avons pas entendu dire que la vente de la maison empêcherait tous les locataires d'être relevés de la forclusion pour le cas où ils tomberaient sous l'application de cette disposition ».

Cette réponse nous paraît quelque peu embarrassée. Il en résulte néanmoins, qu'en cas de vente totale de l'immeuble, le locataire, pour être relevé de la forclusion, doit exploiter personnellement le fonds de commerce. Le propriétaire ne doit pas, de son côté, occuper, soit l'immeuble tout entier, soit la partie dans laquelle se trouve déjà le locataire.

Les principales questions soulevées par cette troisième condition se réfèrent à la définition du mot « tiers » et à l'application extensive ou non des mots « location et vente ».

Aucune difficulté ne peut se poser en ce qui concerne la date en deçà de laquelle la vente ou la location consentie par le propriétaire est valable. L'amendement de M. Bosc indiquant la date du 1^{er} mars 1931 fut repoussé à la demande du rapporteur du Sénat (Sénat, séance du 21 mars 1931, précité). Le rapporteur fit remarquer que la date du 1^{er} janvier 1931

était bien préférable: « Les travaux de la Commission étant déjà commencés au 1^{er} mars 1931, les intéressés auraient pu être au courant de nos décisions et prendre, entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} mars 1931, des dispositions qui auraient pour objet de rendre inapplicable le droit de renouvellement ».

Par tiers il y a lieu d'entendre, selon M. Courbis (*op. cit.*, p. 415), « toute personne étrangère au contrat locatif, objet du renouvellement ». Pour l'interprétation de ce mot, il n'est d'ailleurs qu'à se reporter aux autres définitions du tiers, figurant dans les divers articles de la loi sur la propriété commerciale.

Si M. Lefas n'était pas intervenu pour demander la définition des mots location ou vente, il n'est pas douteux que l'interprétation littérale eût triomphé. Mais, le 9 décembre 1932 (*J. O.*, 10 décembre 1932, p. 3490), M. Lefas demandait au rapporteur si la vente à un tiers ne devait pas comprendre la constitution de dot. M. Lefas soulignait que la dot se ramène à une aliénation faite à un tiers, l'autre conjoint: « Je dirai même, ajoutait-il, qu'elle peut se trouver faite à d'autres tiers puisque les conventions matrimoniales ne pouvant pas être changées, la dot devient le gage des créanciers du nouveau ménage ».

A cette assimilation que M. Lefas eut voulu, semble-t-il, être consacrée par une disposition législative (vente à un tiers étant remplacée par aliénation à un tiers), le Président de la Commission répondait que la question devait être laissée à l'appréciation des Tribunaux.

Pouvons-nous, dès maintenant, nous prononcer sur les directives futures de la jurisprudence sur ce point bien déterminé ?

MM. Julien (*op. cit.*, p. 393) et Courbis (*op. cit.*, p. 415) sont d'avis que la solution restrictive s'impose. Le législateur a voulu, déclarent ces auteurs, viser dans l'article 23 les contrats à titre onéreux intervenus entre le propriétaire et les tiers, et non les actes à titre gratuit comme la constitution de dot. Tout en partageant l'opinion de MM. Julien et Courbis, nous devons reconnaître qu'elle s'appuie sur un point de départ dont la justesse juridique n'est pas absolue : l'assimilation trop poussée de la constitution de dot à une libéralité — ce qui méconnaît le caractère hybride de la constitution de dot (Josserand, *op. cit.*, t. 3, n° 411 sq.).

La principale raison que nous invoquerons pour notre part est que l'interprétation restrictive de l'article 23 constitue un principe d'ordre absolument général. Pour ce simple motif, la constitution de dot ne doit pas être assimilée à une vente pas plus d'ailleurs que l'apport en société.

Ce n'est pas parce que le législateur a donné la parole à la jurisprudence que cette dernière doit interpréter ce geste comme un blanc-seing pour les solutions extensives. Tout au contraire, si le législateur a laissé pleine et entière liberté à la jurisprudence, c'est parce qu'il savait qu'elle n'hésiterait pas à recourir, purement et simplement, au principe régissant l'article 23.

IV. — *Former une demande dans les trois mois de la promulgation de la loi.*

Il n'est pas besoin d'insister sur cette condition. La nouvelle demande constitue le moyen pour le locataire de manifester sa volonté expresse d'être relevé de la forclusion. Le législateur édicte une mesure de faveur, mais encore faut-il que le locataire fasse un geste pour en bénéficier ⁽¹⁾. Nous remarquons ici la différence de la loi du 13 juillet 1933 avec celle du 22 avril 1927 : ce dernier texte ayant en lui-même un effet rédempteur.

Le texte comporte le mot « pourront ». Il est incontestable que le mot « devront » aurait correspondu d'une manière autrement parfaite à l'intention du législateur (Courbis, *op. cit.*, p. 415 — Julien, *op. cit.*, p. 393).

La nécessité d'une demande n'est pas cependant d'ordre absolument général. Une telle exigence n'est pas, en effet, réclamée dans les hypothèses prévues par les alinéas 7 et 8 de l'article 23. Dans ces deux cas il s'agit d'instances en cours et il est indiqué expressément qu'il ne sera pas tenu compte, dans ces instances, des déchéances, forclusions ou irrecevabilités dont il est fait état dans les autres dispositions de l'article 23.

La demande de renouvellement en période transitoire doit — en l'absence de toute précision du législateur — être effectuée suivant les principes généraux renfermés dans l'article 2 (lettre recommandée ou acte extra-judiciaire); en particulier, cette demande doit contenir la mention nouvelle exigée par cet arti-

(1) Sic: Paris 1^{re} Ch., 2 nov. 1933, *Gaz. Trib.* 22 nov. 1933.

cle (indication de la forme et du délai dans lesquels devront intervenir le préavis de reprise du propriétaire). Sur la nécessité de la lettre recommandée ou de l'acte extrajudiciaire, deux auteurs insistent (Courbis, *op. cit.*, p. 415. Julien, p. 393). Par contre, en ce qui concerne l'insertion dans la demande en renouvellement de la mention nouvelle exigée par l'article 2, les auteurs sont muets. A notre avis, cette insertion est commandée par le fait même que les demandes de renouvellement formulées dans la période transitoire d'application de la loi du 30 juin 1926, devaient obéir aux règles formulées au titre des dispositions permanentes de la loi. L'argument d'analogie doit s'appliquer ici dans toute son ampleur.

CONDITION SPÉCIALE EXIGÉE, DANS DEUX HYPOTHÈSES, PAR
LES DISPOSITIONS TRANSITOIRES DE L'ARTICLE 23.

A vrai dire, nous nous trouvons ici en conflit avec certains auteurs (Martin et Maus, Courbis), qui semblent faire de l'absence de décision de justice déjà exécutée, une condition régissant d'une manière générale l'article 23. Cette théorie est, comme nous l'avons déjà fait remarquer, contraire à l'ordre de rédaction, donc à la volonté présumée du législateur. Il suffit, en effet, de lire l'article 2 pour constater que l'absence de décision de justice déjà exécutée n'a été prévue que dans le cas de locataires ayant formé leur demande primitive hors les délais légaux ou l'ayant adressée à tort, soit au gérant, soit à un seul des co-

propriétaires. C'est avec raison que M. Meunier excepte de cette disposition « ceux dont l'instance s'est terminée moins de deux ans avant l'expiration du bail à renouveler et qui sont visés par le paragraphe 3 ; sans cela il y aurait contradiction » (opinion identique dans Julien et Demars, *op. cit.*, p. 393).

Sur le fond même de la condition que nous sommes en train d'étudier, le texte primitif était beaucoup moins révolutionnaire et tenait davantage compte des principes généraux de la procédure. Il prévoyait, en effet, le relèvement de la forclusion pour les locataires n'ayant pas contre eux de décision de justice passée en force de chose jugée. A la séance du 9 février 1932, M. Raymond Laquière demandait que cette décision fut intervenue avant le 1^{er} janvier 1931. A cette tentative restrictive, s'opposait la prétention de M. Clamamus qui, dans un amendement, voulait faire déclarer nulle « toute décision judiciaire postérieure au 30 juin 1926, lorsqu'elle serait en opposition avec les dispositions de l'article 23 ».

C'est à M. Martinaud-Déplat qu'était réservé le rôle d'élaborer un texte définitif et sensiblement moins brutal. Sans entrer dans des considérations théoriques, évidemment contraires à sa thèse, M. Martinaud-Déplat partit de ce principe purement pratique que, si on se contentait du respect de la chose jugée, on ne relèverait personne de la forclusion, les procédures sur le fond ayant pu normalement se continuer. M. Montagnon fit ressortir un argument d'analogie tiré du paragraphe 14 de l'article 5 de la nouvelle loi aux termes duquel, pour les locataires anciens com-

battants, « à la condition que ne soit intervenue aucune décision de justice déjà exécutée, ni de convention ayant date certaine avant le 1^{er} juillet 1930, le droit de reprise ne pourra pas être exercé jusqu'au 1^{er} janvier 1935 ».

Le rapporteur retint cette symétrie, et le fait qu'il fallait éviter que les anciens combattants soient privilégiés sur les locataires forclos.

En dépit des protestations de M. Pernot, soutenant qu'on allait ainsi à l'encontre du dogme de l'intangibilité de la chose jugée, la décision de justice non exécutée fut inscrite dans le texte de loi.

Il est indéniable qu'au point de vue pratique, le texte voté à la suite de l'intervention de M. Martinaud-Déplat, intéresse un grand nombre de locataires. Par contre, la rétroactivité d'une telle disposition est aussi évidente que déplorable. Si le législateur doit faire preuve d'une prudence toute particulière lorsqu'il formule une loi rétroactive, il doit l'être, à notre avis, au moins autant, lorsque, empiétant sur le domaine judiciaire, il crée une forme de recours inattendue et de caractère par trop général. Il y a là un précédent extrêmement dangereux. De tels errements, s'ils venaient à se reproduire, priveraient locataires et propriétaires de toute possibilité de solutions définitives, et livreraient leurs contrats à une instabilité et à une précarité des plus fâcheuses.

SECTION II

DELAI POUR FAIRE LA DEMANDE EN CAS DE CONTESTATION SUR LA PROROGATION EDICTEE PAR LA LOI DE 1918.

Bien que cette disposition figure dans l'article 2, alinéa 3, de la loi de 1933, et que la plupart des auteurs l'étudient au titre des dispositions permanentes du nouveau texte, c'est à bon droit, nous semble-t-il, que cette hypothèse doit être rangée dans le cadre du présent chapitre. C'est ce que font, d'ailleurs, des auteurs aussi éminents que MM. Martin et Maus (*op. cit.*, 2^e éd., p. 286). N'oublions pas que les locataires appelés à bénéficier de la prorogation de la loi de 1918 se font de plus en plus rares et vont bientôt disparaître. On sait que la loi du 9 mars 1918 avait accordé des prorogations de jouissance aux locataires d'avant-guerre, prorogations d'une durée égale à celle des hostilités, soit 5 ans et 84 jours. Mais, la loi du 31 mars 1922 est venue préciser que la prorogation ne pourrait avoir pour effet de prolonger le bail de plus de quinze ans, à compter du 24 octobre 1919, pour les locaux commerciaux, industriels ou professionnels. Les prorogations expirent donc toutes, au plus tard, le 24 octobre 1934 (Cass. civ., 21 mai 1928, D. H. 1928. 382 — Com. sup. Cass., 6 mars 1930, D. H. 1930. 319 — Com. sup. Cass., 22 janvier 1931, R. L. 1931. 310).

Le troisième paragraphe du troisième alinéa de

l'article 2 de la loi du 30 juin 1926, modifiée par la loi du 13 juillet 1933, est ainsi conçu :

« Au cas où la validité de la prorogation légale, instituée par la loi de 1918 et invoquée par le locataire, serait contestée par le propriétaire, la demande de renouvellement pourra être effectuée dans le mois qui suivra la signification de la décision qui aura refusé cette prorogation ou dans le mois qui suivra le refus du bailleur, lequel devra être, à peine de nullité, notifié par acte extrajudiciaire un mois au moins avant l'expiration du bail ».

D'une simple lecture de ce texte, il résulte que deux situations très différentes ont été envisagées par le législateur : le refus judiciaire de la prorogation et le refus, en dehors de toute décision judiciaire, de cette prorogation.

Les travaux préparatoires nous révèlent, de leur côté, que ces deux hypothèses ont été examinées successivement.

C'est d'abord M. Lugol qui, au Sénat, à la séance du 21 juin 1932 (*J. O.*, 22 juin 1932, p. 918), posa le problème en ces termes : « Vous savez que la loi de 1918 accorde à tous les locataires le droit de profiter d'une prorogation dont la durée était égale à celle de la guerre. Cette prorogation était automatique. Il n'était pas nécessaire que le propriétaire réponde à son locataire quand celui-ci en faisait la demande. Il y a donc des propriétaires qui ont laissé courir cette prorogation sans manifester leur acceptation. Lorsque les locataires qui ont bénéficié de cette prorogation arrivent au moment où le délai fixé par la loi sur la pro-

priété commerciale commence à jouer, et où ils doivent demander le renouvellement de leur bail, le propriétaire peut oublier qu'il a accepté tacitement la prorogation au profit du locataire et se croire en droit de la contester et de s'y opposer.

« Si, en pareil cas, le Tribunal disait que le locataire est forclos parce qu'il n'a pas demandé dans les délais voulus le renouvellement de son bail, ce serait une injustice. Il faut que cette omission puisse être réparée ».

Il est assez curieux de remarquer qu'une telle hypothèse n'avait été à aucun moment prise en considération par le Parlement, au cours des séances précédentes. L'amendement de M. Lugol fut trouvé judicieux, adopté par le Sénat le 21 juin 1932, sans discussion et par la Chambre, sans discussion également, le 9 décembre 1932 (*J. O.*, 10 décembre 1932, p. 3480). L'amendement Lugol était ainsi libellé : « Au cas où la validité de la prorogation légale instituée par la loi de 1918 et invoquée par le locataire serait contestée par le propriétaire, la demande de renouvellement pourra être effectuée dans le mois qui suivra la signification de la décision qui aura refusé cette prorogation ».

Au Sénat, à la séance du 7 mars 1933 (*J. O.*, 8 mars 1933, p. 446), M. Calmel faisait ajouter à la suite de l'amendement Lugol un membre de phrase ainsi conçu : « ou dans le mois qui suivra le refus du bailleur, lequel devra être, à peine de nullité, notifié par acte extrajudiciaire un mois au moins avant l'expiration du bail ».

Le texte revêtait alors sa teneur définitive. Nous l'étudierons en analysant successivement les deux dispositions qu'il contient.

*Première hypothèse. — Il y a eu procès
(Amendement Lugol)*

Il convient d'ajouter : il y a eu procès et décision de justice. Le locataire doit alors effectuer sa demande dans le mois qui suivra la signification de la décision qui aura refusé la prorogation.

Si la décision de justice rendue accorde au locataire la prorogation, il est bien entendu que la demande du locataire n'a pas à intervenir dans le délai d'un mois suivant la signification de la décision de justice, du moment que cette demande a été formulée dans le délai de dix-huit mois à deux ans avant l'expiration de la prorogation. Nous ne sommes plus ici dans le domaine du relevé des forclusions, mais dans le cadre des dispositions permanentes de la loi.

Deuxième hypothèse (Amendement Calmel)

Il n'y a pas eu de décision de justice, mais le propriétaire a fait connaître au locataire son refus de lui accorder le bénéfice de la prorogation. Le texte est clair : le locataire doit former sa demande de renouvellement dans le mois consécutif au refus notifié par le bailleur. C'est par acte d'huissier que le propriétaire, un mois avant l'expiration du bail, devra

manifestar au locataire sa volonté de lui refuser le bénéfice de la prorogation.

Ce texte qui paraît si clair a été néanmoins critiqué par MM. Baudiot et Touzet (*op. cit.*, p. 87) qui reprochent au législateur d'avoir employé le mot bailleur dans l'amendement Calmel, et le mot propriétaire dans l'amendement Lugol. Il ne nous semble pas cependant qu'il y ait là de difficultés à craindre. Dans l'article 2, ne remarque-t-on pas que les mots bailleurs et propriétaires ont été employés indifféremment l'un pour l'autre aux fins d'éviter des répétitions ?

Plus pertinente est la critique formulée par MM. Raulet et Maurice (*op. cit.*, p. 72), à savoir que le législateur n'a pas prévu l'éventualité où il y avait de la part du propriétaire refus de prorogation et procès en vue de statuer sur ce refus. Il semble que le locataire ait, dans ce cas, à demander le renouvellement dans le mois qui suivra la première manifestation du propriétaire, refus ou assignation.

Vu :

Le 28 Avril 1934.

LE PRÉSIDENT DE LA THÈSE :

ROUBIER.

Vu :

Le 28 Avril 1934.

LE DOYEN :

L. JOSSERAND.

Vu et permis d'imprimer,

LYON, le 28 Avril 1934.

LE RECTEUR,

A. LIRONDELLE.

Décisions récentes

ADDENDUM à la page 31.

La loi du 30 juin 1926 qui a pour but principal de protéger les exploitants de fonds de commerce, ne peut pas être invoquée par un locataire principal qui n'occupe pas les lieux loués et qui n'a aucun droit sur le fonds de commerce qui y est exploité (Cass. Req., 6 mars 1934, D. H. 1934. 252). C'est la consolidation de la jurisprudence antérieure.

ADDENDUM à la page 198.

C'est à l'époque où la demande de renouvellement a été formulée, qu'il faut se placer pour apprécier si le principe d'un droit au renouvellement du bail est acquis au locataire (Paris, 1^{er} février 1934, D. H. 1934. 256). De plus en plus, on tend à considérer la date de la demande de renouvellement comme le moment où se cristallisent les droits du locataire.



BOSC FRÈRES, M. & L. RIOU

00 00 IMPRIMEURS - ÉDITEURS 00 00

00 42, QUAI GAILLETON, 42 00

00 00 00 00 LYON 00 00 00 00



